

Здравствуйте!

Я Демкин Андрей, председатель совета нашего дома. С 2012 года на постоянной основе занимаюсь всеми вопросами его обслуживания. Совмещаю работу (в строительной отрасли, ГИП) с решением проблем дома. Я всегда открыт к любому живому диалогу (звонки, встречи, просьбы, заявления). У меня был многолетний опыт сидения на форумах, когда нашего дома еще не было и мы боролись 7 лет за его строительство. Опыт этот показал тогда бесполезность удаленных дебатов. Поэтому если есть выбор – сделать что – то или поговорить – я всегда делаю. И мне в голову не могло прийти, что работая так, много лет бесплатно, меня жители моего же дома обвинят в бездействии, ежедневно намеками и прямо дискредитируя, даже не приглашая в чат (попросили только Людмила, Елизавета, и Амир на чат с Гашичевым). Я не хочу никого обидеть, и тем более у меня нет права вообще никого осуждать, сам я очень критично отношусь к своим поступкам, понимая, что могу быть не прав. Но так уж сложилось, что если только возможно – я говорю правду, кому угодно. Так легче создать врагов, но и легче жить тоже. Компромиссов с совестью нет. Поэтому оцениваю происходящее и говорю прямо. Если это кого – то задает – я с этим ничего не могу поделать. Еще профессиональная деформация: если не скажу заказчику прямым текстом что он не прав - здание может сложится (как пример). Помощник Колокольцева меня размазывал за правду по стенке (не физически конечно), и много случаев было. Те, кто меня сейчас поливают грязью – обидеть лично уже не могут, никаким образом. Но несправедливость как таковую я воспринимаю очень болезненно, и если, например, посчитаю, что человек зашел далеко – буду добиваться именно справедливости.

Розовых очков вроде бы нет, все понимаю, что происходит. Но сознание воспринимает сегодняшний день как кино, не может принять до конца. Когда на глазах у собственников начинаются проблемы с обслуживанием дома, и часть их дискредитирует единственного человека, кто это говорит и единственного, кто что – то делает... Я подготовил все документы, которые от меня запросил актив в декабре, в тексте ниже ссылки. Такой запрос поступил впервые, и надо было отсканировать тысячу бумаг, систематизировать, разложить по полочкам, написать отчет, вспомнив крупные позиции. При этом часть старых актов (не значительная) – так и не найдена, потому что я отдавал их для финальной подписи директору ДЖС и не всегда просил назад второй экз. И, кроме этого, что более важно – надо было разобраться в сегодняшней проблеме с организацией работ нашей УК, обозначить в письмах, что не так. И еще основная работа. Поэтому извиняюсь, если кто – то считает, что я задержался с вступлением в чат. Теперь руки мои будут связаны, пока не отвечу на все вопросы всех желающих, и не поделюсь интересующей информацией по дому, кроме конфиденциальной. Специально подготовился, оставил на работе один не слишком большой объект.

Обращаюсь ко всем участникам чата. Вы послушали «актив». Большой лжи в свой адрес у меня в жизни не было даже близко. *Вот моя работа как председателя совета дома:*

https://trud-22.ru/attachments/otchet-o-vypolnennoj-rabote-2012-2024gg-pdf.826/?temp_hash=33a221087639577a5d178b059b06a3c9

На 30 листах, и там далеко не все, только что вспомнилось. В том числе писем написано и получено: 258, из них 40 – за последние 2 года. <https://trud-22.ru/threads/pisma-otpravlennye-i-poluchennye.567/>

Никогда таких отчетов не писал. Но ЖК РФ требует, и собственники. Пришлось. Мне правда все равно – какое сложится мнение. Будут хвалить или ругать. Но я хочу сказать, что это тяжелая работа – быть председателем совета дома, уравнивать мнения, почитайте мой отчет чтобы представить – что это такое. И Вы поймете, что такие вещи не делаются за деньги. У меня не было и нет никакой финансовой мотивации. Свои еще потратил (как – то посчитал) около 300 тыс. руб., на постоянные ремонты консьержных и др., видеонаблюдение, покупку мебели). У меня нет семьи (и не будет с такой нагрузкой), и того, что я зарабатываю – мне вполне хватает.

Выкладываю все Акты, которые прошли через меня или были составлены мной, за время работы:

<https://trud-22.ru/threads/sdelannoe-akty-vypolnennyx-rabot-i-plany-tekushego-remonta.569/>

В 2016 году, когда МУП ЖХ не корректно передали показания, и было задвоение в платежках – люди фактически оплатили 2 месяца сразу по квитанциям Домжилсервиса. Я тогда получил за месяц больше 300 звонков, многие с угрозами. От меня все отвернулись, и совет дома в том числе. Это не игрушка – управлять домом, и может быть даже опасно. Но я раз взялся – делал все что нужно было. В 2016г. много вопросов на повышенных тонах решалось с Домжилсервисом, но они наладили работу в последующие годы на хорошем уровне, весь штат состоял из порядочных людей, все объемы реально выполнялись. Посмотрите ПТР за 2020, 21 годов. Уровень документов, наполнение работами. И сравните с 2024г. И Вы все увидите.

Оградили в 2020г. все палисадники (326 п.м.), поставили тротуарные столбики (175 шт.), герметизация швов (96 п.м.), по ИТП сделано полное ТО с заменой вибровставок, прочисткой фильтров и др. (см АВР). В 2021 – все похоже, установлено 38 доводчиков на дверях эвакуационных лестниц; герметизация межпанельных швов – 87 п.м., полное ТО по ИТП; 2022г. - по лифтам проведены замены 16 агрегатов. Завершены в основном намеченные в 2014 году работы по озеленению двора, включая и зоны со стороны ул. Трудовая. Я по работе тоже подписываю акты выполненных работ, и отношусь к этому (на мой взгляд) достаточно ответственно. В 2022г. работал прежний коллектив, и я год еще не знал, что поменялся учредитель. Заметил ухудшение, конечно. Обошел тогда все квартирные площадки и МОП, направил перечень недостатков, на 14-ти листах (исх. 01-11022 от 10.11.22.). Даже сомнений не было, что все сделают и ПТР 23 года выполнят. Но в сентябре 2023 года Вадим Шапоренко сказал, что денег нет и попросил часть работ перенести на следующий год. Такого не было никогда. Дальше работы в целом велись: в августе – сентябре оградили цветник на пустыре, отремонтировали, наконец, нормально арку, восстановили тротуарные дорожки перед зимой, проверили пожарную сигнализацию, см Акт от 15.09.23. Октябрь. Лариса Александровна в больнице, трубки не берет, домом почти никто не занимается. Дальше и по сей день – обслуживание представляет собой в основном уборку. Я сигнализирую об этом как могу. Расклеиваю листовки уже на ручки дверей по ночам. И я так не удобен стал для этой группы, называющей себя «активом». Письма мои даже вечерами срывали, в которых про «актив» ни слова. Я продолжу делать то, что должен. Чтобы исправить ситуацию - привести любую компанию, которая работает. По крайней мере – попытаться. Если людям все равно – результат будет соответствующий. Если нет – ПРОШУ ВСЕХ И КАЖДОГО - переслать на мою почту andemkin@gmail.com сканы заявлений о том, что Вы проголосовали «против» или «возражаю» по вопросам собрания или заявления о не участии. Конечно, если это правда. Заявления можно скачать: <https://disk.yandex.ru/d/35AoeTfz-lqgaA> С благодарностью принимаю посильную помощь в проведении моего собрания. Его причины – в моем обращении: <https://trud-22.ru/attachments/obraschenie-12-02-24-pdf.788/>

О принятии мной единоличных решений и «самоуправстве» – следующий пост.

Как раз вопрос жизни и смерти – входные двери...

Вся актуальная информация, акты, отчеты, новости, техдокументация и письма – размещены и будут размещаться на форуме <https://trud-22.ru/> - в разделе «Актуальное» и «О наших квартирах».

Где уже ничего не потеряется в тысячах сообщений.

Для просмотра части документов – требуется зарегистрироваться.

06.03.2024г.

С уважением, Демкин Андрей

Входные двери.

Очень хорошо, что эта ситуация возникла и развивается именно так. Как раз «про самоуправство».

Что хочу сказать:

1. Дверям существующим 12 лет. ПИК ставил самые плохие окна и двери, окна вообще однокамерные, в нарушение проекта. Срок службы таких дверей при 25 этажах и интенсивном использовании – 10 лет обычно. На практике больше они не живут. Физически и морально изношены. Перекошены именно в коробках. Зазор например в 5 под. в закрытом состоянии больше 6 мм. *Вот так выглядит:*



2. Я получаю жалобы уже несколько лет. Слесари пытались выправлять, меняли доводчики. В последние 2 года уже не удается. Возможна только замена. Кроме того, много жалоб на то что они просто тяжелые. Современные двери открываются в 2-3 раза легче.

3. Возможность замены сейчас есть. Чтобы ускорить процесс я убедил УК, что рыночная цена хороших дверей с монтажом – в районе 80 т.р., получив соответствующее КП. Я не пишу нигде, что надо именно по нему делать. В любом случае будут уточнения, замеры перед изготовлением, задание на цвет, на полосу нерж. также внутри.

Это не просто какое – то КП. Я съездил по адресу, где эти двери со стеклопакетом стоят (г. Москва ул Изумрудная д 13 к 1). Современные красивые двери. Стекло отражает с улицы и дает возможность изнутри видеть – стоит ли кто – то за дверью. Выходит женщина, и одной рукой, без особых усилий ее открывает. Человек слабый – слезу бы пустил, вспомнив, как это все у нас... Дети даже открыть не могут. *Вот как выглядит:*



На 10 лет проблема вообще снимается, 5 лет только гарантии. Бывают случаи, когда есть сомнения. Но здесь вообще нет. Дело в том, что сквозняк постоянный, консьержи жалуются мне всю зиму. И утечки тепла. **Нарушения плотности притворов дверей МОП в отопительный период – требуют незамедлительного ремонта по п.13 Постановления 290.** Это как если сальник потек – надо менять, а не согласовывать. Любой человек пишет в ГЖИ – и прилетает штраф 300-500 т.р. Который будет уплачен нашими деньгами, в итоге. УК обязана поставить что угодно, но чтоб щелей не было. У меня есть право по итогам собрания ОСС 2015г. представлять интересы собственников в УК. Отдельной статьи в ЖК чтобы голосовать за право определять капремонт тогда еще не было. По существующей ситуации – кому как не мне решать? И я решаю проблему аварийных дверей, пишу письмо.

4. Далее в дело вступает «актив». Слов много: и «негодяй» в мой адрес, и «самоуправство» и проч. Что в итоге: двери остаются старые на неопределенный срок. Люди, которые не разобрались в проблеме, предлагают решения, не согласованные между собой. «Ремонт нужен», говорят одни. Не думая над тем, что надо заплатить тогда за демонтаж и монтаж чего – то временного во всех подъездах, потом выправлять коробку по индивидуальным заказам, потом порошковая окраска, которая будет в разы хуже заводской. Затем эксперимент по облегчению двери с изготовлением индивидуального стеклопакета и его врезкой, заменой подшипников. Потом обрамление. Это все недешево, а результат? Те же двери, тяжелые, опять деформируются, но уже года через 3.

Или вариант: Виктор где – то нашел дешевле. Но почему люди, кто это пишет – не уважают жителей дома? Выложите это КП. Оно нам подходит? Виктор ездил на дома где такие двери стоят? Они легко открываются в жизни? Как подшипники? Качество изготовления? А он просто какое – то КП имел ввиду? Под нашу высоту оно подходит 2690, с устройством верхней фрамуги?

Я предложил решение, современное и красивое, с хорошим соотношением цена/ качество. На нем не настаиваю, может быть и лучше. Пусть другие тоже предлагают.

Нормальный человек сказал бы так: «спасибо, работа проделана, но меня не устраивает, предлагаю другое решение, с приложением внешнего вида, КП и способа финансирования». Но это я

про какую – то другую планету... В ответ только обвинения и противоречивые мнения. В этом вопросе и во всех других - я оцениваю работу актива как «вредительство».

А упоминание про шлагбаум на деньги от провайдеров? Хотя бы КП получили чтобы понимать размер затрат. Организаторы должны знать, что у УК нет права тратить деньги не целевым образом, а вопроса о включении шлагбаума в состав общего имущества – в повестке просто нет!

Если не будет денег по любой причине от использования общего имущества – кто будет его обслуживать, как скорые будут проезжать? Мне лично это Черняев досконально объяснил в свое время в администрации. Эти вопросы в обязательном порядке должны быть в решении.

Что в итоге. Я не собираюсь нарушать права собственников. Если моя вот эта аргументация вызывает не согласие хотя бы у кого -нибудь – очень прошу этих людей передать мне и в УК бумагу, в свободной форме, о том, что с решением моим не согласны (подпись, квартира), и решаете этот вопрос сами, в такой – то срок, с согласованием и моим в том числе. Я за любой приемлемый вариант. Если я пойму, что все это – демагогия, просто запущу поподъездные голосования по вопросу замены дверей, чтобы решение набрало 51% и уже полностью соответствовало требованиям ст.44, 46 ЖК РФ.

С уважением, Демкин Андрей