

г. Москва

Уважаемые жильцы!

Председатель Правления и члены Правления ТСЖ «Дом на Пращской» Кировоградская, 24», хотели бы довести до сведения жильцов о мерах предпринимаемых ТСЖ в связи со сложившейся ситуацией и планах работ на ближайшее время.

На данный момент все работники обеспечены пропусками для передвижения по городу Москве. Вся обязанности, возложенные на вахтеров, сантехников и консьержей выполняются в полном объеме, в срок и по графику.

В связи с увеличившейся нагрузкой на уборщицу, часть должностных обязанностей переложена на консьержей, а именно:

- мытьё полов в лифтовом холле;
- мытьё полов в лифте;
- дезинфекция полов, поручней, лифтов, кнопок в лифте;

Правлением также проработан вопрос о возможности изменении графика платежей подрядным организациям и поставщикам в случае ухудшения экономической ситуации и возникновение долговой нагрузки на ТСЖ.

Кроме того, учитывая поступившие предложения и пожелания жителей дома, Правление вышло с инициативой по модернизации системы контроля доступа (СКД) и видеонаблюдения. Правлением были предложены следующие варианты модернизации СКД и видеонаблюдения:

1. Замена на входных секциях с обеих сторон считывателей на аналогичные с поддержкой стандарта Mifare. В данный момент считыватели не поддерживают этот стандарт и, более того, являются автономными. В случае модернизации системы, потребуется замена контроллеров, а также объединение контроллеров в сеть с необходимостью установки сервера и дополнительного программного обеспечения. Эта замена позволит:

- выпускать карты-пропуска только уполномоченным сотрудником ТСЖ;
- карты-пропуска невозможно будет скопировать, что в свою очередь позволит на порядок лучше контролировать список лиц, имеющих доступ в дом;
- появится возможность использовать карты-пропуска для въезда на территорию ТСЖ;

Стоимость работ и материалов по данному пункту ориентировочно составит 240 000 руб.

2. Меры, указанные в п. 1, с дополнительной установкой считывателей на въезд и выезд возле шлагбаума, а также установка домофона на въезд и выезд с выводом его на одну из консьержных. Данная мера позволит

- организовать беспрепятственный въезд и выезд жителям дома;
- позволит вахтёру сконцентрировать свои усилия на контроле за коммерческим транспортом, въезжающим на территорию ТСЖ;

- избежать конфликтных ситуаций возле шлагбаума, когда лица, пытающиеся проехать к нотариусу и к другим арендаторам, устраивают потасовки с вахтерами на шлагбауме;

Стоимость работ и материалов по данному пункту ориентировочно составит 90 000 руб.

3. Меры, указанные в п.1, совместно или отдельно от п.2, с дополнительным переоборудованием существующего въезда/выезда на работу только на въезд и организацией выезда автотранспорта по дороге с другой стороны дома, которая сейчас заблокирована шлагбаумом. Данная мера позволит

- разгрузить въезд;
- облегчит выезд автотранспорта так как выезд будет расположен в менее загруженной части проезда от Кировоградской улицы к Чертановской улице;
- позволит добавить несколько дополнительных парковочных мест;

Выезд будет оборудован автоматическим шлагбаумом со считывателем, работающим только на выезд, таким образом, выезжать через него смогут только автовладельцы жители нашего дома. Существующий въезд-выезд может быть использован на выезд только коммерческим транспортом, гостями и владельцами парковочных мест в подземном гараже. Стоимость работ и материалов по данному пункту ориентировочно составит 90 000 руб.

4. Дооснащение существующей системы видеонаблюдения дополнительным регистратором и камерами высокого разрешения для контроля за территорией парковки. Стоимость работ и материалов по данному пункту ориентировочно составит 150 000 руб.

Для обсуждения и принятия решений по этим вопросам было принято решение о созыве внеочередного общего собрания собственников. В связи с тем, что очные собрания запрещены указом мэра Москвы №21-УМ от 16.03.2020г. была рассмотрена возможность проведения заочного собрания. После консультации с Жилищной инспекцией была получена информация о том, что заочные собрания также запрещены из-за угрозы передачи вируса на бумажном носителе. В связи с полученной информацией, было принято решение о созыве внеочередного общего собрания собственников после ослабления карантинных мероприятий. В повестку будущего собрания будут включены все вышеуказанные вопросы. Сметы и техническая документация будут также вынесены на утверждение общего собрания, а, при технической возможности, будут в ближайшее время опубликованы на сайте ТСЖ.

Правлением был рассмотрен вопрос об изменении режима работы консьержей и перевод их на 16-часовые смены (7:00-23:00). В связи с тем, что консьержи получают заработную плату из расчета 1500 руб. за смену, то пропорциональное уменьшение оплаты до 1000 руб. за смену сократит заработок консьержа с 15000 до 10000 руб. в месяц, что является нарушением ст. 133 ТК РФ, так как заработная плата работника будет меньше МРОТ. Таким образом, перевод консьержей на 16-часовые смены был признан управлением нецелесообразным. Также рассматривался вопрос о переводе на 12-часовые смены (8:00-20:00) работы с графиком день/через день. Данный вариант создает проблемы с отпусками, больничными пр., так как при выбытии одной консьержки, другая остается без выходных, что вынудит постоянно искать временную замену. Более того, оба вышеизложенных варианта не решают проблемы с пожарной сигнализацией, которая выведена в

консьержные. Перенос пультов пожарной сигнализации повлечет за собой дополнительные затраты на прокладку кабеля и монтаж этих пультов у вахтера. Таким образом, перевод консьержей на 12-часовые смены был признан правлением нецелесообразным.

Следующим пунктом был рассмотрен вопрос об установке автоматического шлагбаума. Правление не смогло прийти к единому мнению, так как данное решение имеет явные минусы и жителям придется столкнуться с рядом сложностей. Основные минусы:

- высокая стоимость оборудования (около 600000);
- ежемесячная стоимость обслуживания около 130 руб. с квартиры и 1450 руб. с юр. лица (арендатора);
- в связи с тем, что каждая квартира/арендатор заключает индивидуальный договор с диспетчерской службой, ТСЖ теряет контроль над автотранспортом, проезжающим на территорию дома. Арендаторы 1 этажа смогут запустить столько машин, сколько им требуется;
- в связи с частым возникновением заторов на проезде от ул. Кировоградской до ул. Чертановской и невысокой скоростью работы шлагбаума возможно образование заторов как на территории парковки, так и на въезде;
- долгое время ожидания для коммерческого транспорта (такси, курьеры и пр.) в связи с тем, что водителям придется созваниваться с собственником для открытия шлагбаума и, как следствие, возможное возникновение заторов на въезд;

В связи с неоднозначностью решения, Правлением было принято решение о вынесении на обсуждение вопроса об установке автоматического шлагбаума на общее собрание собственников.

В качестве подготовки к общему собранию просим жителей дома подготовить обоснованную позицию по вышеуказанным вопросам.

С уважением, Председатель Правления Лаврентьев А.М.