

М ЖАЙКА



Утром 25 декабря в ЖК "Можайка" стартовал новогодний праздник. (фоторепортаж на 4-й странице)

Новый Год по-можайски

МОЗНАЙКА-CLUB

«Единственная известная мне роскошь – это роскошь человеческого общения», – утверждал писатель Антуан Экзюпери.
Почему бы и нам в «Можайке» не жить в роскоши соседского общения?



Идея создания клуба, как пространства дружеского общения по интересам, давно витала в можайских «облаках». Возможность организации сообщества соседей, объединенных общими увлечениями, обсуждалась на внеочередном собрании собственников 4-го декабря. Участники выразили готовность к клубной деятельности.



Среди обитателей нашего жилого комплекса много интересных, нестандартных личностей. Эти люди готовы делиться своими знаниями, опытом, эмоциями.

Что может быть лучше дружеской, весёлой атмосферы встреч соседей? Тем более, что наш ЖК имеет все условия для этого – собственное помещение. В этом уникальность и ещё одно конкурентное преимущество «Можайки». Как правило, многие светлые идеи не смогли состояться именно из-за отсутствия помещения. Но у нас-то это есть!

Дорогие соседи! Предлагайте свои объединительные проекты. Это могут быть книги, музыка, компьютеры, спорт, живопись, коллекционирование, социальные сети, обучение новейшим техно-

логиям, иностранные языки, репетиторство. Направлений множество!

Например, мы можем пригласить эксперта по коррекции веса и начать процесс похудения под



Пластилиновая «МОЖАЙКА»!
Воронин Паша, 7 лет. Победитель в новогоднем художественном конкурсе.

его руководством. Это всегда легче делать, когда ты не один, а с единомышленниками.

Актуальная проблема – найти репетитора для школьников. Можно возобновить занятия английским языком как очно, так и заочно.

В «Можайке» есть дети с плохим знанием русского языка. Они остро нуждаются в репетиторстве, и их родители могут объединиться для экономии средств на приглашение специалиста. Самое главное, что у нас есть помещение для таких групповых занятий.

«МОЗНАЙКА-CLUB» ждёт ваших предложений! А пока будущие члены клуба готовятся к встрече Нового Года.

Господа, давайте «клубиться»!

КОЛОНКА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

ТЕХНОЛОГИИ ДОБРОСОСЕДСТВА

Дорогие соседи! Мы с вами приложили немало стараний для превращения нашего ЖК в территорию добрососедства.



Считаю это одной из главных задач Правления ТСН и своей, как председателя. Для очередного этапа реализации этой задачи Правление ТСН решило использовать следующие информационные технологии добрососедства:

1. Регулярное и в полном объёме информирование жителей о работе Правления и ТСН «Можайка».

2. Предоставление жителям возможности высказаться и быть услышанным.

Эта газета – один из информационных каналов. Следующим шагом будут регулярные выходы ТСН «Можайка» в эфир через интернет. Мы планируем развивать наши информационные ресурсы и в соцсетях, где будем проводить опросы по актуальным событиям нашей жизни.

В ТЕСНОТЕ, ДА НЕ В ОБИДЕ!

Двигается к завершению процесс заселения жилого комплекса «Можайка». Всё больше жителей и всё меньше дворового пространства.

Как быть? Сможем ли мы жить в тесноте, но без обид? Уверена, не только можем, но и просто обязаны! Но это осуществимо только в атмосфере добрососедства. Уверена, всегда можно договориться. Например, найти компромисс с местом парковки. Однако для тех, кто отказывается соблюдать автомобильный «этикет», должно быть неотвратимое наказание.

Какое? Вопрос непростой. Он требует обсуждения и принятия решений общим собранием собственников. Все предложения планируем опубликовать.

ЛЕЖАЧИЙ КАМЕНЬ РАВНОДУШИЯ

Впереди нас ждут непростые времена. Близится завершение строительства двух свечек-небоскрёбов. Это влечёт за собой ряд неприятных последствий. Остро встаёт нерешённый пока вопрос электроснабжения. Плюс дефицит парковочных мест и транспортный коллапс на нашей единственной узкой дороге.

Этим вызовам надо противостоять. И тут требуется участие ВСЕХ собственников недвижимости ЖК «Можайка» в борьбе за свою зону коммунального и территориального комфорта.

Однако, как показали регулярные отключения электричества, лишь небольшая группа жителей поддержала призыв выразить своё возмущение через обращение в интернет-сервис «Добродел».

Огромный лежачий камень равнодушия собственников к проблемам своего дома позволяет чиновникам игнорировать беды «Можайки».

А под лежачий камень вода не течёт. Очень надеюсь, что мы сможем кардинально изменить эту ситуацию!

**Председатель Правления ТСН «Можайка»,
Наталья Новикова**

ПАРКОВОЧНЫЙ ЭТИКЕТ

Одна из самых острых тем нашего жилого комплекса – парковочные конфликты. Чаще всего они возникают из-за блокировки выезда с дворовой стоянки автомобилями, оставленными в неполюженном месте. Страсти тогда кипят нешуточные. Оказаться в «автоловушке» рискует каждый из нас. В результате можно опоздать на работу или самолёт, сорвать важную встречу, не попасть к врачу.

К счастью, таких случаев немного. У нас подавляющее большинство автоладельцев с уважением относятся друг к другу. Если перегородил выезд своей машиной, то оставляешь на торпедо свой телефон и по первому требованию убираешь машину.

Но есть и те, кто не соблюдает элементарную вежливость. Есть случаи, когда автовладелец игнорировал телефонный звонок. Бывает, автомобиль ставят на тротуар, создавая для мам с колясками и пожилых соседей большое неудобство.



Комментарий к фото 1:

Утром, 23 декабря, ученики младших классов Зареченской школы спешили на свой автобус. Однако им пришлось выходить на проезжую часть. Никто не пострадал, но опасность попадания под колёса выезжающей машины была.

Хочется надеяться, что хозяин этой машины впредь будет думать не только о себе.



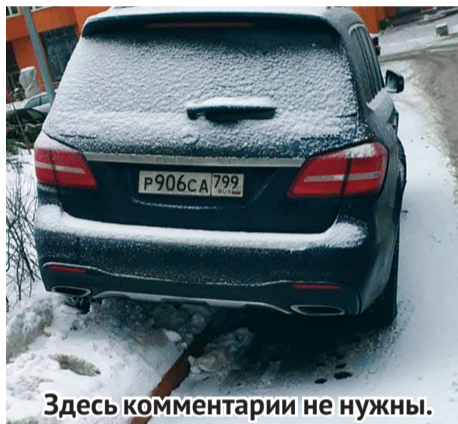
Комментарий к фото 2:

Владелец этого невымытого Фольксвагена Поло чемпион по хамству. Наехал на жителя, проезжает под «кирпич», ведёт себя агрессивно. К тому же у него «левый» пропуск. Конечно, ему не место в нашем ЖК.



Комментарий к фото 3:

Это настоящий рецидивист-нарушитель. Паркуется на тротуаре, грубит в ответ на замечания. С таким соседом нам не по пути.



Здесь комментарии не нужны.

Слава Богу, таких случаев у нас немного. Злостных автонарушителей единицы, но они способны испортить настроение многим хорошим людям. С ними надо бороться.

Для их выявления создана база фотофактов неправильной парковки. Она позволяет выявить тех, кто неоднократно допускал грубое пренебрежение парковочным этикетом.

Уважаемые читатели! Если вы пострадали от блокировки вашей машины автохамом или увидели автомобиль, стоящий на пешеходной зоне, зафиксируйте это на вашем смартфоне и разместите фото в чате WhatsApp.



АЛЬТЕРНАТИВА НЕ ДЛЯ НАС

Проблема парковки на придомовой территории порой решается экстремальными методами.

Да, конечно, это не наш метод. Фотографии можно рассматривать как новогоднюю шутку. Однако мы не намерены мириться с парковочным хамством. Ведь принципы добрососедства и уважения к друг другу провозглашены в ТСН «Можайка» как фундамент создания высокого качества жизни. Бороться за наш парковочный и психологический комфорт мы будем законными способами.

Дорогие соседи-автоладельцы! Желаем вам в 2022 году отличной парковки! Счастья и здоровья!

ГОЛОСУЕМ ОЧНО-ЗАОЧНО



Четвёртого декабря состоялось внеочередное общее собрание собственников ЖК «Можайка». Оно ознаменовало начало очно-заочного голосования. Первая фаза голосования – очная, прошла четвёртого декабря. Сейчас идёт вторая – заочная, где собственники выражают свою волю посредством заполнения бюллетеней.

В результате голосования будет принято решение по двум главным вопросам нашего ЖК на 2022 год:

- по смете доходов и расходов;
- по размеру платежей на управление, содержание, ремонт и охрану.

ТСН – ЭТО ЭКОНОМИЯ В УПРАВЛЕНИИ

На прошедшем очном собрании управляющий ТСН Александр Новиков отчитался о проделанной работе. Вот основные моменты его отчёта:



- Отремонтировано 100 квадратных метров кровли в 51-и и 52-м домах. Особое внимание уделялось зонам примыкания кровли к лифтовым шахтам, где наблюдались протечки в 14-м и 17-м подъездах.
- Произведён капитальный ремонт входных зон в трёх подъездах – входных групп в 17-м, 18-м и 19-м. Отремонтированы лифтовые холлы, места общего пользования рядом с переходными балконами. Сейчас ведётся ремонт в 20-м подъезде.
- в паркинге установлены дополнительно 72 видеорекамеры;
- произведены работы по гидроизоляции нижнего уровня паркинга на один миллион рублей;
- во дворе построен целый комплекс: площадка для малышей, мини-стадион с игровым полем, местами для зрителей, воркаут.

На всё это потребовались немалые средства. Надо чётко понимать, откуда эти деньги. Это прямой результат избранной формы управления нашим имуществом в форме ТСН – товарищества собственников недвижимости. У нас нет сторонних наёмников-управленцев. Вот почему издержки на содержание ЖК у нас минимальны и позволяют аккумулировать средства на вышеуказанные работы. Огромное спасибо всем, кто помогал строить наш мини-стадион.

ДЕРЖИМ ЦЕНЫ!

За счёт чего доходы? Деньги поступают от аренды коммерческими структурами мест общего пользования: автоматы для воды, размещение оборудования интернет-провайдеров, автомойка, шинохранилище, противопожарные личные шкафы в паркинге, оказание различных ремонтных услуг в квартирах.

Ещё один существенный плюс

экономичной системы управления – тарифы на ЖКУ в нашем ЖК не поднимались два года. Расходы на содержание, ремонт и охрану у нас выросли всего на 5%. Это несмотря на значительный рост цен на расходные материалы (более 20%) и поднятие расценок нашими контрагентами. Увеличение в нашем ЖК составило 1,69 руб./м². Это порядка 140 рублей на 2-х комнатную квартиру в месяц.

Жаль, что значительные усилия приходится тратить на отражение атак небольшой группки собственников-сутяжников. Их задача – внедрить свою управляющую кампанию в наш ЖК, а форму коллективного управления ТСН заменить на коммерческую модель УК.

Их усилия тщетны. Жители оценили все преимущества качества жизни в «Можайке» и атмосферу добрососедства.

МНОГО ИЛИ МАЛО МЫ ПЛАТИМ ЗА ЖКУ?

Каждый месяц мы тратим часть семейного бюджета на квартплату. Одни собственники считают «можайскую» квартплату справедливой, другие – завышенной. Как расшифровать платёжку? Откуда берутся эти цифры?

За разъяснениями мы обратились к бухгалтеру ТСН «Можайка» Федоровой Нине Васильевне, выпускнице московской «Современной гуманитарной академии» по специальности бухгалтерский учёт, анализ и аудит.

БИЗНЕС-КЛАСС

– **Нина Васильевна, наши дома претендуют на уровень бизнес-класса. Это так?**

– Да, по формальным признакам мы действительно бизнес-класс. У нас закрытая охраняемая территория, благоустроенный зелёный двор, спортивная и детская площадки, подземный паркинг. В каждом подъезде администраторы и три(!) лифта. В «Можайке» высокий уровень технического обслуживания домов и придомовой территории.

– **А по квартплате у нас тоже бизнес-уровень?**

– Совсем нет. Она существенно ниже для такого уровня жилых комплексов.

– **Можно сравнить?**

– Да. Давайте проанализируем наши платёжки. Возьмём строчку «Содержание и ремонт». Это затраты на обслуживание лифтов, зарплату сотрудников «Можайки», текущий ремонт ОДТ, работу офиса и диспетчерской, канцелярские расходы и многое другое. Полный перечень в открытом доступе в смете.

Общим собранием собственников «Можайки» по этой статье установлен тариф 33 рубля 78 копеек за квадратный метр жилья. Много это или мало? Могу с полной ответственность сказать – немного. В стандартной девятиэтажке р.п. Новоивановское люди платят по 42,01 р/м². Но в этом доме и близко нет того, к чему привыкли жители «Можайки».

Знаю не понаслышке – у меня квартира в Новоивановском. Здесь в подъезде только один лифт. Нет консьержей, подземного паркинга, закрытой охраняемой территории. Но тариф на содержание и ремонт выше, чем в «Можайке».

Замечу, что с 2018 года у нас не было повышения зарплат сотрудников «Можайки», что позволило сэкономить по статье «Содержание и ремонт».

Теперь сравним расходы по вывозу мусора. В платёжке они обозначены как «Обращение с ТКО». (ТКО – твёрдые коммунальные отходы). В «Можайке» тариф колеблется от 5,1 р/м² до 5,83 р/м². В Новоивановском мы платим по тарифу 9,02 р/м². Раскрою секрет – можайские дворники путём уплотнения содержимого контейнеров умудряются запихнуть в них почти в два раза больше мусора! Так что в нашем бизнес-классе со-

всем не бизнес-уровень квартплаты.

ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

СПРАВКА:

- Общая площадь домов: 135 810,6 м².
- Общая площадь жилых помещений: 71 655,6 м².
- Площадь, используемая под общедомовые нужды: 64 155 м²: холлы в подъездах, коридоры на этажах, лифтовые холлы на этажах, подвалы, чердаки, придомовая территория, офисное здание.

– **Нина Васильевна, насколько большие расходы на ОДН – общедомовые нужды в Можайке?**

– Большие? Они такие, как везде и соответствуют утверждённому в Подмоскovie тарифам:

- на электроэнергию – 4,29 рубля за киловатт;
- на водоснабжение – 34,24 рубля за кубометр.

– **Как они определяются и распределяются?**

– Затраты на ОДН – это стоимость электроэнергии и водоснабжения на содержание, обслуживание, тепло-снабжение и освещение подъездов, подвалов, чердаков технических помещений, дворовой территории и т.д. Сюда не входит паркинг и частные нежилые помещения (магазины, офисы). Распределяются затраты на ОДН для каждой квартиры индивидуально в зависимости от её площади.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

– **Что входит в понятие «коммунальные услуги»?**

– Это те ресурсы и услуги, которые мы потребляем через РСО (ресурсоснабжающие организации) – электроэнергия, вода, вывоз мусора, водоотведение (канализация). Тарифы и нормативы на коммунальные услуги

Отопление (Гкал).....	тариф 1813,21 р/гкал
Плата рассчитывается по показаниям общедомового прибора учёта тепловой энергии и площади квартиры.	
Электроэнергия (квт).....	тариф 4,29 р/м ²
Обращение с ТКО.....	тариф 5,82 р/м ²
ХВС КПУ (м ³).....	тариф 34,24 р/м ³
Холодное водоснабжение по контрольным приборам учёта (счётчики холодной воды в квартирах).	
ХВС для ГВС КПУ (м ³).....	тариф 34,24 р/м ³
Холодное водоснабжение для горячего водоснабжения по контрольным приборам учёта (счётчики горячей воды в квартирах)	
ГВС (энергия) (Гкал).....	норматив x 1813,21 р/Гкал
Количество потребленной энергии на нагрев воды тепловой энергии.	
Водоотведение КПУ (м ³).....	тариф 35,89 р/м ³
Водоотведение – горячая + холодная вода.	

регулируются Комитетом по ценам и тарифам Московской области.. Они указаны в платёжке:

ОХ, РАНО ВСТАЁТ ОХРАНА!

– **К какому виду платежей относятся расходы на охрану и дежурную службу?**

– Коммунальные платежи делятся на три блока – содержание жилья,



коммунальные услуги и прочее. В категории «Прочее» у нас одна строчка – «Охрана и дежурный администратор».

Вопросы безопасности чрезвычайно важны для такого большого ЖК, как «Можайка». Нас ждёт резкий скачок плотности населения микрорайона с введением двух соседних «небоскрёбов». Трудно сказать, какой там будет контингент проживать. Но нам надо быть защищёнными от непрошенных гостей. На детской площадке «Можайки» у нас уже были неприятные инциденты от «залётных» подростков. Возрастает и напряжённость, вызванная дефицитом парковочных мест.

Учитывая это, собственники установили тариф оплаты их безопасности – 14,05 р/м². На данный момент тариф обеспечивает комфорт и безопасность на территории ЖК.

КАЧЕСТВО БЕЗ СВЕРХЗАТРАТ

Поддержка высокого качества жизни в большом жилом комплексе требует серьёзных расходов. В ТСН «Можайка» удаётся избежать сверхзатрат. Как? С помощью эффективной системы управления в форме

блеме в работе с коммунальными плательщиками. У нас немало жителей, которые нарушают сроки подачи показаний счётчиков воды. Это сильно осложняет работу бухгалтерии. Убедительная просьба – подавать сообщения с 15-го по 25-е число каждого месяца!

ДОРОГИЕ ЖИТЕЛИ «МОЖАЙКИ»!

Поздравляю вас с наступающим Новым 2022-ым Годом!

Желаю радости, добрых отношений, мандаринов и вкусных салатов оливье на новогодних столах!

Почаще улыбайтесь друг другу! Радуйтесь снегу, солнцу, празднику!

Счастья вам,

Ваш бухгалтер, Нина Фёдорова.

АНОНС СПЕЦВЫПУСКА ГАЗЕТЫ «МОЖАЙКА»

Чем выше качество жизни в «Можайке» и уровень обслуживания домов, тем больше злобы и желания захватить образцовый жилой комплекс у небольшой горстки рейдеров.

19 декабря ими предпринята очередная провокация. В YouTube размещены три сюжета под общим названием «ОПГ «Можайка»».

Нездоровые видео-фантазии провокаторов не только нарушают закон, но и унижают достоинство большого количества людей. Эта низкокачественная дилетантская поделка будет иметь серьёзные юридические последствия для её «режиссёров».

Наша газета проповедует журналистику точных данных. В её основе фактчекинг – строжайшая проверка каждого изложенного факта, каждого источника информации. С этой точки зрения публикация «ОПГ «Можайка»» является фальшивкой.

Готовится спецвыпуск газеты, где жители «Можайки», члены ТСН и эксперты дадут оценку действиям сутяжников.

товарищества собственников недвижимости.

Здесь нет нанятой сторонней коммерческой организации – управляющей компании. Поэтому в сметах расходов нет графы «Прибыль», которая просто обязана быть в УК. ТСН «Можайка» не ставит перед собой бизнес-задач.

Не могу не сказать об одной про-

«МОЖАЙКА» БЕЗ МАТА



НАШЕ УСЛОВИЕ - ДОЛОЙ СКВЕРНОСЛОВИЕ!

Мат мгновенно убивает хорошее настроение. Он оскорбляет, подавляет, провоцирует конфликты, разрушает отношения. Жильцов, публично употребляющих ненормативную лексику, немного. Но они лишают комфорта многих.

Утро. Мама с ребёнком подходит к своей машине, а она заблокирована автохамом. Мама волнуется, ребёнок опаздывает в школу. Мама начинает звонить в охрану, там дают телефон владельца машины. Но... тот не берёт трубку. Проходит 30 минут, и тут появляется крайне недовольный автохам. С мамой, с женщиной(!), он разговаривает матом, выражая полное презрение к ней, ребёнку и соседям.

Детская площадка. Подростки играют в футбол. Но что это? Опять мат, только детский. Рядом взрослые с малышами. Родители стараются не замечать сквернословие.

А вот другой пример из нашей Можайской жизни. Муж с женой идут мимо двух рослых молодых людей. Парни оживлённо и громко разговаривают, обильно удобряя свою речь нецензурщиной. «Надо им сказать!» – говорит жене мужчина. «Ты что? Не трогай их!» – отвечает женщина. Но муж уже идёт к матерщинникам. Реакция на замечание молодых людей была неожиданной. Они оказались при общении довольно интеллигентными, вежливыми ребятами. Были удивлены и даже не предполагали, что это может кого-то оскорбить. Обещали на территории ТСН не употреблять мат.

Всё-таки можно бороться с матом, но только, если не игнорировать это нарушение общественного порядка. Кстати, оно наказуемо.

СПРАВКА: ответственность за нецензурную брань и публичное оскорбление предусмотрена по ст. 5.61 КоАП. Статья 20.1 КоАП определяет мелкое хулиганство как нарушение общественного порядка.

Доказательствами нанесения оскорбления могут служить:

- свидетельские показания,
- записи видеокамер,
- распечатки звонков, смс-сообщений,
- распечатки интернет-страниц, содержащие оскорбительные слова и выражения.



Парень призадумался: "Что же попросить у Деда Мороза?"



Ещё совсем немного и Можайская горка будет готова.



С трудом офис "Можайки" вместил всех детей. Но каждый ребёнок унёс с собой веселье и подарок.



Олаф потом превратился в Снегурочку



А это наше неоспоримое конкурентное преимущество. Редкий жилой комплекс имеет такую большую спортивную площадку. Скоро здесь будет каток, если позволят морозы.