

Отчет Совета дома Ленинградское шоссе, дом 25, корпус 3 о проделанной работе за период с 01.12.2018 до 01.11.2020

Функции Совета многоквартирного дома (ст. 161.1 п. 5 Жилищного кодекса РФ):

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
- 7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

В соответствии с возложенными Жилищным кодексом РФ обязанностями Совет дома за отчетный период осуществлял следующие мероприятия:

Подготовка, проведение и внедрение результатов общих собраний собственников:

- переход на прямые договоры с РСО и применение системы Активный гражданин (далее- АГ) для проведения общих собраний,
- перенос капитального ремонта системы пожарной сигнализации с 2044 года на 2019 год,
- установка системы видеонаблюдения в доме,
- проведение энергоаудита и установка общедомового прибора учета (далее – ОДПУ) в доме,
- смена способа формирования фонда капитального ремонта на сбор денег на специальный счет нашего дома.

При подготовке к общим собраниям:

- проводились переговоры с возможными подрядчиками и исполнителями,

- получали несколько вариантов коммерческих предложений (далее – КП),
- проводился анализ КП, результат которого выносился в чат на обсуждение.

ОСС	Выполнении решений ОСС Советом дома	Итоги ОСС
Переход на прямые договоры с РСО и применение системы АГ для проведения общих собраний	- подготовка протоколов собраний для передачи в МЖИ - организация перехода с Мосводоканалом и МОЭК, для чего понадобилась продолжительная переписка, неоднократные поездки в Жилищную инспекцию и в эти организации, - участие в совещаниях в МОЭК по вопросам перехода на прямые договоры, - методологическая и информационная помощь по установке и регистрации в АГ	По сравнению с другими корпусами в нашем доме значительно меньше проблем с коммунальными платежами, хотя и увеличилось количество квитанций
Перенос капитального ремонта системы пожарной сигнализации, пожаротушения и дымоудаления с 2044 года на 2019 год	- подготовка протоколов собраний для передачи в МЖИ - участие в переговорах в управе, - подготовка общих писем от собственников	Региональный оператор отказал, не смотря на все представленные документы. В итоге управляющая компания восстановила систему самостоятельно
Установка системы видеонаблюдения в доме	- подготовка протоколов собраний для передачи в МЖИ - сбор с помощью с собственников КП (4 варианта), - анализ полученных КП, - контроль за сбором денег на систему видеонаблюдения, - контроль выполнения работ по монтажу системы видеонаблюдения	Система смонтирована, внедрена и действует. Предусмотрена возможность подключить дополнительных камеры
Проведение энергоаудита и установка ОДПУ в доме	- подготовка протоколов собраний для передачи в МЖИ - получение КП (2 варианта), - анализ полученных КП, - участие в совещании в МОЭК по данному вопросу, - длительные и многочисленные переговоры как письменные, так и устные с представителями МОЭК	Энергоаудит проведен. В настоящее время идет процесс получения технического задания (ТЗ) от МОЭК на установку ОДПУ. Только нашему корпусу удалось пройти этап согласования в Службе подготовки условий подключения ТЗ МОЭК благодаря тому, что у нас прямые договоры с МОЭК. Направлены многочисленные заявления в МОЭК и осуществлены переговоры с руководящими работниками всех подразделений МОЭК, от которых зависит выдача ТЗ, для ускорения процесса получения ТЗ и установки ОДПУ.

Смена способа формирования фонда капитального ремонта на сбор денег на специальный счет нашего дома	- подготовка протоколов собраний для передачи в МЖИ, в банк и региональному оператору, - переписка с этими организациями и управляющей компанией.	Спецсчет открыт. Деньги от регионального оператора на него переведены. Получены документы от регионального оператора,
---	--	---

При подготовке к текущему собранию:

- изучен опыт нескольких квартир собственников 2 корпуса, которые самостоятельно заказали для себя аналогичные работы и решетки;
- проведены переговоры с подрядчиками, которые будут выполнять работы по капитальному ремонту фасада здания, и изготовителями вентиляционных решеток;
- получено 4 КП от альпинистов;
- собрано 5 образцов решеток и КП по их изготовлению;
- проведен тендер по выбору подрядчика;
- получены рекомендации от банка по оформлению протокола собрания;
- выбран оптимальный вариант почтовых ящиков, получен счет;
- организован ремонт комнаты для хранения велосипедов на 21 этаже;
- получено КП на видеонаблюдение в лифтах и велосипедной комнате.

Совет дома постоянно осуществляет контроль за деятельностью управляющей организации АО «ВК Комфорт»:

- представители Совета дома принимают участие в совещаниях с руководством УК;
- находятся на прямой связи с управляющим комплексом, главным инженером комплекса, генеральным директором УК, начальником ЧОП с целью своевременной передачи замечаний по деятельности УК;
- осуществляют постоянный контроль за выполнением и качеством работы УК по обслуживанию дома и текущим ремонтом в доме, а также за работой охраны в доме;
- помогает собственникам по их просьбе разбираться в расчетах с УК и ресурсными организациями.

Юридические аспекты деятельности Совета дома.

Совет дома постоянно оказывает помощь и консультирует собственником по их участию в судах с ТСЖ «Северный парк».

Члены Совета дома постоянно как лично, так и через представителей, принимали участие в многочисленных судебных заседаниях, инициированных отдельными собственниками.

Многочисленные обращения в:

- прокуратуру САО и Войковского района,

- ОБЭП,
- МЖИ,
- Управление ФАС по гор. Москве,
- Роспотребнадзор,
- администрация президента,
- СК САО и Войковского района,
- Главное управление МЧС г. Москвы
- и тд.

Неоднократное личное посещение этих организаций.

Отдельные мероприятия.

❖ *Иницированы мероприятия по благоустройству территории:*

- были написаны письма в префектуру САО, Управу Войковского района, ГБУ Жилищник Войковского района,
- проведено совещание в Управе с участием муниципальных депутатов,
- участие в обследовании территории представителями Управы и ГУИС,
- проведение в чатах обсуждение проекта благоустройства, сбор всех высказанных замечаний и предложений, передача их в ГУИС.

В настоящий момент проходит согласование проекта благоустройства территории в ГУИС и ГБУ «Жилищник Войковского района». Работы запланированы на 2021 год.

❖ *Организация зачета платежей с собственниками напрямую в Мосэнергосбыт, минуя ТСЖ «Северный парк» в 1-м полугодии 2018 года:*

- участие в переговорах в Мосэнергосбыт,
- информационное оповещение и разъяснения собственникам,
- сбор квитанций у собственников,
- подготовка сводных заявлений по этим квитанциям в Мосэнергосбыт,
- получение после рассмотрения заявлений подтверждения зачетов платежей собственников в счет уменьшения долга ТСЖ «Северный парк» перед Мосэнергосбыт.

❖ *Организация в комплексе сбора использованных батареек.*

❖ *Организация и проведение экспертизы теплового пункта комплекса, находящегося в подвале торгового центра, представителями специализированной организации для анализа возможной перспективы дальнейшего использования его самим или передачей его на обслуживание в МОЭК. Запрос и получение из МОЭК письма об обязательном применении при реконструкции теплового пункта СП 253.1325800.2016*

"Инженерные системы высотных зданий", что делает самостоятельное обслуживание его очень дорогостоящим.

❖ *Участие в мероприятиях по установке забора:*

- направление запросов в префектуру САО г. Москвы, Департамент городского имущества;
- организация обсуждения и выбора варианта проекта забора из Альбома Москомархитектуры;
- участие в разработке КП для СКУД и видеонаблюдения по территории комплекса;
- организация и участие в совещании в Управе по вопросу размежевания и установке забора. На данном совещании также был поднят вопрос по ливневке на территории комплекса. По итогам этого совещания разработан план дальнейших мероприятий, направлены письма в Департамент городского имущества;
- в настоящее время ведется подготовка к общественным слушаниям в управе Войковского района (собираются и обрабатываются пожелания собственников).

❖ *Организация и участие в мероприятиях по установке дорожных знаков на территории ЖК:*

- обращение в управляющую компанию, управу Войковского района, префектуру САО;
- переговоры в управе Войковского района;
- организация участия собственников во встрече на территории ЖК с заинтересованными органами власти.

Процесс еще не завершен, так как на встрече в установке знаков было отказано. Прорабатываются альтернативные варианты.

❖ *Контроль за текущим ремонтом в доме:*

- ремонт холла:
 - сбор пожеланий жителей по ремонту холла,
 - выбор варианта ремонта,
 - непосредственный контроль за ремонтными работами;
- ремонт дверей, ведущих на пожарные балконы:
 - сбор замечаний жителей,
 - контроль за ремонтными работами (работы еще не закончены).

Председатель Совета дома



И.Б. Ланина