

Совет дома



Утвержден
Протокол общего собрания
от _____ № _____

Отчет Совета многоквартирного дома по адресу г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, дом 7, лит. А за 2016 год

I

В многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, должен быть создан **совет многоквартирного дома** из числа собственников помещений в данном доме (ч.1 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ).

Совет дома выбирается собственники помещений в доме на общем собрании.

Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома в соответствии с частью 5 статьи 161.1 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, и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному 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;

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 собственниками на общем собрании);

Председатель Совета многоквартирного дома избирается на общем собрании из числа членов совета многоквартирного дома.

В силу ч. 7 и 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ **Председатель Совета** многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома.

Председатель Совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий договора управления и доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров;

2) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты

о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

б) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

II

Совет многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, д. 7, лит. А, был избран в количестве 5 человек (по одному представителю от каждого подъезда) на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в очно-заочной форме в период с 13 марта 2016 года по 27 марта 2016 года (протокол от 27 марта 2016 года) сроком на 3 года.

Персональный состав Совета многоквартирного дома:

Никонова Светлана Владимировна (председатель Совета многоквартирного дома и представитель от 5 подъезда);

члены Совета многоквартирного дома: Силина Юлия Эдуардовна (представитель от 2 подъезда) Соколов Денис Николаевич (представитель от 3 подъезда), Григорьев Константин Викторович (представитель от 4 подъезда), Рассоха Луиза Александровна (представитель от 1 подъезда).

На повестку общего собрания, на котором был избран Совет дома, был также поставлен вопрос о наделении Совета дома полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 46 и пункта 4 (2) части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ решение по данному вопросу принимается не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

В собрании приняли участие собственники помещений, обладающие 55,49 % голосов от общего числа голосов, из них 47,6 % проголосовали «ЗА», 4,82 % «ПРОТИВ» и 3,07% – воздержались.

Решение о наделении Совета дома полномочиями по принятию решений о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома не принято в связи с отсутствием необходимого для принятия решения количества голосов. Таким образом, все решения о

текущем ремонте в нашем доме могут приниматься только на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Председатель Совета дома также не наделяется общим собранием собственников помещений полномочиями по решению каких либо иных вопросов, не указанных в части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Доверенности председателю Совета дома на осуществление контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, выступление в суде в качестве представителя собственников помещений в доме, не выдавались.

В силу части 8.1 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома.

Указанное решение собственники помещений дома не принимали, члены Совета дома осуществляет свою деятельность на безвозмездной основе.

III

За отчетный период Советом дома проведены следующие мероприятия:

1. В целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома и прав собственников на устранение строительных дефектов в рамках гарантийных обязательств застройщика, Советом дома было направлено в адрес Генерального директора застройщика ООО «Пушкин», Генерального директора УК ООО «КУБ-строй СПб» и генерального директора генподрядчика ООО «КУБ-строй» обращение от 05.04.2016 о необходимости устранения застройщиком и обеспечения контроля со стороны управляющей организации следующих строительных дефектов:

1. Глубокие трещины штукатурного слоя на ограждениях террас, пандусов, трещины штукатурки на фасаде, вздутие и дефекты штукатурки и краски на декоративных элементах фасада.

2. Глубокие трещины на стенах лифтовых шахт.

3. Грибок, вздутие и растрескивание лакокрасочного покрытия стен в помещении Автостоянки, особенно около эвакуационных выходов и в помещении диспетчерской образовался.

4. Попадание с улицы воды в помещение паркинга.

5. Трещины на полу в помещении Автостоянки.

б. Нарушение водосточной системы на фасаде дома (протекание воды мимо желобов водостока на фасад дома).

При рассмотрении указанного обращения Совет дома просил провести комиссионный осмотр и техническое обследование общего имущества в доме на предмет соблюдения характеристик надежности и безопасности, соответствия архитектурного облика многоквартирного дома проектной документации, выявить строительные дефекты, подлежащие устранению застройщиком в рамках гарантийных обязательств, составить соответствующие акты и устранить все выявленные строительные дефекты, в том числе указанные выше, в кратчайшие сроки.

На основании указанного обращения Совета дома 26.04.2016 был проведен осмотр общего имущества дома с участием представителей управляющей организации, руководителя проекта генподрядчика ООО «КУБ-строй» и представителей совета дома по результатам которого был составлен протокол № 1 от 26.04.2016 о нижеследующем:

о проведении генподрядчиком ремонта ограждений террас путем замены штукатурного слоя фасада парапета на облицовку декоративным камнем с армированием;

об устранении генподрядчиком вздутий краски и ее осыпания, трещин на фасаде;

о ремонте генподрядчиком трещин в облицовочном камне по ограждениям пандусов;

о заделке генподрядчиком трещин штукатурного слоя на лифтовых шахтах;

об устранении генподрядчиком дефектов в помещении паркинга (грибок, проржавевшие двери, трещины на бетонных полах).

о подготовке УК и советом дома фото и видеофиксации неправильной работы водосточной системы на фасаде в целях последующего принятия решения об устранении дефекта.

Все работы должны были быть выполнены подрядчиком в летний период.

Однако, за летний период 2016 года работы были выполнены частично: произведен ремонт ограждений террас путем замены штукатурного слоя фасада парапета на облицовку декоративным камнем с армированием;

установлено металлическое покрытие на бетонную часть ограждений террас;

осуществлен ремонт трещин в облицовочном камне по ограждениям пандусов;

произведена заделка трещин штукатурного слоя на лифтовых шахтах;

произведен ремонт водосточной системы;

в помещении паркинга дефекты устранены частично (убран грибок со стен около эвакуационных выходов, заново произведено нанесение штукатурного слоя на поверхность стен, проржавевшие двери запасных выходов покрашены, оборудованы вторые двери в целях образования

тамбура и устранения «кармана холода», ставшего одной из причин образования плесени и грибка на стенах.

При этом, не устранены трещины на бетонных полах, не установлены доводчики на вновь установленные вторые двери.

Также генподрядной организацией отказано в установке козырьков над входами в помещение Автостоянки. Отказ мотивирован тем, что установка козырьков не предусмотрена проектной документацией и следовательно их установка не является работами в рамках гарантийных обязательств застройщика.

В целях сокращения количества попадающих атмосферных осадков на ступени, ведущие к запасным входам в помещение паркинга и недопущения затекания воды в помещение паркинга, генподрядной организацией были проведены работы по устройству дополнительного бетонного порога (барьера) на тротуаре перед спуском в паркинг около 3 подъезда, а также был произведен частичный демонтаж тротуарной плитки и установлены лотки для слива воды из водосточных труб, выходящих на террасы.

Работы по устранению вздутий, трещин и осыпания краски на фасаде проведены частично.

Во втором квартале 2017 года Советом дома будет проведен осмотр общего имущества после осенне-зимнего периода, составлен перечень новых и неустраненных ранее строительных дефектов и направлено повторное обращение о необходимости их устранения.

6

II. По результатам заседания Совета дома, обсуждения вопросов содержания и ремонта общего имущества и предложений собственников помещений в доме, Советом дома было подготовлено и направлено в адрес управляющей организации обращение № 2-2016 от 28.10.2016 по следующим вопросам:

1. В связи с тем, что над аварийными выходами из помещения 1-Н «Автостоянка» проектом дома не предусмотрены навесы, все атмосферные осадки скапливаются внизу около входной двери, вследствие чего происходит затекание воды в помещение Автостоянки. Это является одной из причин образования плесени и грибка на стенах и коррозии входной двери.

В целях решения указанной проблемы Совет дома просил рассмотреть возможность устройства навесов над тремя входами в паркинг, расположенными справа и слева от 3 подъезда и с торца дома (около 5 подъезда) и составления УК соответствующего проекта и сметы в целях включения вопроса устройства навесов в повестку очередного общего собрания собственников.

Совету дома представлена смета на производство работ по устройству навесов над входами в паркинг.

Вопрос включен в повестку общего собрания собственников, которое будет проведено в очно-заочной форме в период с 22.04.2017 по 13.05.2017 года.

2. Учитывая многочисленные просьбы жителей дома Совет просил рассмотреть возможность устройства калитки в заборе со стороны Камероновской ул. и представить проект и смету на проведение соответствующих работ. На устройство калитки УК также разработана смета. Однако, учитывая, что ворота являются общим имуществом собственников двух домов, УК во 2 квартале 2017 года будет проведено общее собрание в двух домах одновременно в целях принятия решения об устройстве калитки.

3. Также учитывая многочисленные жалобы на работу системы вентиляции в квартирах, а именно наличие обратной тяги, и как следствие пониженной температуры воздуха в помещениях, влаги и плесени на стенах в помещениях Совет дома просил УК поднять все ранее поступившие в УК жалобы от собственников квартир по вопросу обратной тяги и провести обследование соответствующих квартир с составлением актов и по результатам обследования принять меры по устранению обратной тяги вентканалов.

УК было проведено обследование системы вентиляции в нескольких квартирах с составлением актов и направлено обращение генподрядчику о необходимости устранения проблемы с обратной тягой.

По информации, полученной Советом дома от управляющей организации, в некоторых квартирах причина обратной тяги была устранена генподрядной организацией путем заделки щелей в стыках вентиляционных коробов.

Советом дома во 2-3 кварталах 2017 года будет проведен опрос собственников квартир на предмет наличия обратной тяги и подготовлено повторное обращение об устранении указанного дефекта.

Кроме того, по результатам взаимодействия Совета дома с управляющей организацией по вопросам устранения строительных дефектов, а также по иным техническим вопросам, Советом дома работа главного инженера управляющей организации признана неудовлетворительной и рекомендовано управляющей организации принять кадрово-организационные меры.

III. В целях контроля за исполнением УК условий договоров управления в части предоставления коммунальных услуг и расчета их стоимости и на основании обращения Совета дома, УК производит ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учета с участием члена Совета дома Силиной Юлии Эдуардовны.

IV. Советом дома проведен мониторинг действующих тарифов на содержание общего имущества дома, которые были утверждены общим собранием в марте 2016 года (протокол от 27 марта 2016 года) на предмет их достаточности, обоснованности и необходимости.

По результатам мониторинга действующих тарифов Советом дома проведены переговоры с управляющей организацией об изменении

с 01 апреля 2017 года тарифов. Проведена совместная работа с Управляющей организацией по подготовке новых тарифов.

Вопрос об утверждении новых тарифов включен в повестку очередного общего собрания собственников, которое будет проведено в очно-заочной форме в период с 22.04.2017 по 13.05.2017.

1. Из ранее установленных тарифов на содержание жилого помещения, действовавших до 31.03.2017, исключены:

1) Замена ИБП – 2,75 руб./кв.м.

В настоящее время вместо ИБП делают второй ввод в дом (резервный), который будет обеспечивать бесперебойную работу котельной, лифтов и АППТ.

Собранные денежные средства за период с марта 2016 по март 2017 будут возвращены собственникам как переплата (перерасчет в квитанциях).

2) Из статьи «Содержание и ремонт системы АППТ» исключена замена модулей пожаротушения АППТ – 1,06 руб./кв.м.

Собранные денежные средства за период с марта 2016 по март 2017 будут возвращены собственникам как переплата (перерасчет в квитанциях) по статье «Содержание АППТ».

3) Служба диспетчеров – 8,88 руб./кв.м.

Будет создана единая (одна) диспетчерская служба на все дома.

Плата за нее входит в установленный Комитетом по тарифам тариф по статье «Управление МКД» (2,29 руб./ кв.м.).

Итого: в случае утверждения собственниками новых тарифов размер платы за содержание жилого помещения с 01.04.2017 будет на 12,69 руб./кв.м. меньше.

2. Из ранее установленных для владельцев машиномест тарифов, действовавших до 31.03.2017, исключены:

1) Замена ИБП – 2,75 руб./кв.м.

В настоящее время вместо ИБП делают второй ввод в дом (резервный), который будет обеспечивать бесперебойную работу котельной, лифтов и АППТ.

Собранные денежные средства за период с марта 2016 по март 2017 будут возвращены собственникам как переплата (перерасчет в квитанциях).

2) Из статьи «Содержание и ремонт системы АППТ» исключена замена модулей пожаротушения АППТ – 1,06 руб./кв.м.

Собранные денежные средства за период с марта 2016 по март 2017 будут возвращены собственникам как переплата (перерасчет в квитанциях) по статье «Содержание АППТ».

3) Служба диспетчеров – 8,88 руб./кв.м.

Будет создана единая (одна) диспетчерская служба на все дома.

Плата за нее входит в установленный Комитетом по тарифам тариф по статье «Управление МКД» (2,29 руб./ кв.м.).

4) Размер платы по статье «Уборка помещения паркинга» уменьшен на 0,94 руб./кв.м. (с 5,25 до 4,31 руб./кв.м.).

При этом услуги будут предоставляться клининговой компанией, что позволит получить более качественные услуги и контролировать их исполнение.

Итого: в случае утверждения собственниками новых тарифов размер платы за содержание нежилого помещения с 01.04.2017 будет на 13,63 руб./кв.м. меньше.

V. Также Советом дома получена от управляющей организации информация о размере задолженности собственников (владельцев) помещений в доме за жилищно-коммунальные услуги за период с января 2016 по декабрь 2016 года.

За жилые помещения процент оплаты составил 70,94%, сумма задолженности - 1 307 976,68 руб.

За нежилые помещения (машиноместа) процент оплаты за указанный период составил всего 57,43 %, сумма задолженности за 2016 год составила 434606,67 руб.

В целом по дому процент оплаты в 2016 году составил 68,44 %, общая сумма задолженности - 1 742 583,35 руб. У ряда собственников не произведена оплата более 10 месяцев подряд.

В целях повышения эффективности эксплуатации и содержания общего имущества многоквартирного дома, повышения качества предоставляемых услуг, недопущения роста задолженности перед ресурсоснабжающими организациями Советом дома рекомендовано управляющей организации более активно проводить мероприятия, направленные на взыскание задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке.

В 2017 году Совет дома будет продолжать осуществлять 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, продолжит работу, направленную на устранение строительных дефектов общего имущества многоквартирного дома в рамках гарантийных обязательств, будут проводиться мероприятия, направленные на решение проблемы с качеством горячего водоснабжения и проведения текущего ремонта системы горячего водоснабжения. Также будет проведена инвентаризация помещений паркинга, разработаны по ее результатам предложения собственникам паркинга по использованию помещений.