

**ОТЧЕТ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 16, лит. А,
о проделанной в 2016 году работе**

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 16, лит. А (далее – многоквартирный дом), решения которого были оформлены протоколом от 08.07.2016 № П16-2/2016, был избран совет многоквартирного дома (далее – СД) в составе: Алексюка Владимира Васильевича, Дулатова Романа Равильевича, Громовой Ларисы Владимировны, Гуляренко Дениса Владимировича, Кравчука Александра Дмитриевича. Председателем СД избран Дулатов Р.Р.

Настоящий отчет предоставляется в соответствии с требованием подпункта 6 части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1. В 2016 году СД обеспечил выполнение решений общего собрания собственников помещений по протоколу от 08.07.2016 № П16-2/2016, а именно:

1.1. В соответствии с решением, принятым по третьему вопросу повестки дня годового общего собрания 2016 года, СД был обеспечен контроль за исполнением управляющей организацией ООО «БФА Сервис» договора управления на изменённых условиях.

В частности, в целях исполнения решения о **снижении тарифов** по статьям «Управление МКД» с 11,82 руб. до 5,40 руб. и «Содержание общего имущества» с 14,12 руб. до 11,30 руб. с 01 июля 2016 года управляющая компания ООО «БФА Сервис» производит начисления по сниженным тарифам, т.е. размер начислений уменьшился: по статье «Управление МКД» – на 745,7 тыс. руб.; по статье «Содержание общего имущества» – на 267,2 тыс. руб. Всего на 1 012,9 тыс. руб.).

1.2. В соответствии с решением, принятым по восьмому вопросу повестки дня годового общего собрания 2016 года, СД был обеспечен контроль за исполнением управляющей организацией ООО «БФА Сервис» обязанности по хранению технической документации в соответствии с утвержденным перечнем.

1.3. В соответствии с решением, принятым по девятому вопросу повестки дня годового общего собрания 2016 года, СД был обеспечен контроль за выполнением управляющей организацией ООО «БФА Сервис» утвержденного перечня мероприятий по энергосбережению, а именно – в период с 01 по 30 сентября 2016 года силами привлеченной подрядной организации ООО «ЛенМонтажИнжиниринг» проводились работы по установке датчиков движения в квартирных холлах – было установлено 54 инфракрасных датчика, цена работ составила 147,5 тысяч рублей, мероприятия финансировались без дополнительных взносов собственников за счет средств текущего ремонта. За 3 месяца эксплуатации было зафиксировано снижение потребления электрической энергии от 30 - 45 % по сравнению с тем же периодом 2015 года.

1.4. В соответствии с решением, принятым по 10 вопросу повестки дня годового общего собрания 2016 года, СД был обеспечен контроль за выполнением управляющей организацией ООО «БФА Сервис» утвержденного плана работ по текущему ремонту, а именно:

- произведены работы по ремонту наплавленной гидроизоляции примыкания фасада и отмостки 7 секции, со стороны внутреннего двора академии им. Можайского, на площади 27 м.кв;
- в системе центрального отопления были заменены 12 автоматических воздухоотводчиков, 26 элементов запорной арматуры различного диаметра;
- в системе горячего водоснабжения произведена замена 4-х элементов запорной арматуры; выполнены работы по восстановлению и дополнительной установке элементов теплоизоляции на трубопроводах различного диаметра общей протяженностью более 50м;
- в системе электроснабжения произведен ремонт 13-ти светильников различного предназначения, выполнялись работы по замене световой сигнализации в пускорегулирующей арматуре ГРЩ №1 и №2,

- выполнен ремонт 2-х погружных насосов, одного вентилятора приточной системы вентиляции;
- произведена замена 7-ми дверных доводчиков, на дверях, не входящих в систему управления контроля доступа;
- выполнен текущий ремонт 3-х единиц электроинструмента;
- произведена замена дефектной тротуарной плитки на территории МКД;
- произведена частичная замена потолочной плитки.

Итого выполнено работ на общую сумму 373,1 тыс. рублей, т.е. план работ по текущему ремонту выполнен на 17,3%, без учета работ, выполненных по гарантийным обязательствам.

В мае 2017 года завершены работы по восстановлению отделки стен и потолков холлов 1-х этажей во всех парадных (за счет оставшихся средств ТР 2016г.).

2. В 2016 году (после выбора СД) не проводилось общих собраний собственников помещений, соответственно, работ, предусмотренных подпунктами 2, 3, 4 части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, СД не производилось.

3. В 2016 году СД осуществлял контроль за оказанием управляющей организацией ООО «БФА Сервис» 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, а именно:

3.1. Работы по аварийным и текущим заявкам собственников.

Всего заявок – 390, в т. ч.:

- заявки по инженерным системам – 258 шт./; из них:

ок. 60% - заявки по не корректной работе системы доступа, /время устранения неисправности 2-3 часа/

ок. 30% - заявки по неполадкам в системе отопления, горячего, холодного водоснабжения, /время устранения до 1-х суток/

ок. 10% - прочие /протечки, самопроизвольное срабатывание датчиков, механические поломки/

- заявки общестроительные по МОП (окна, двери, лестницы, лифтовые холлы, территория) – 132 шт.

Основная причина заявок по МОП /царапины, сколы, потёртости/ – доставка крупногабаритных строительных материалов для проведения отделочных работ в квартирах собственников. В настоящее время количество заявок по общестроительным работам уменьшается в связи с уменьшением количества квартир, производящих ремонт.

3.2. Прием собственников.

В УК за год обратилось – 222 человека.

Основные вопросы, решаемые во время приема:

- разъяснения по гарантийным обязательствам Застройщика;
- консультация по проведению ремонтных работ в квартирах Собственников, переустройство инженерных коммуникаций, размещение блоков кондиционирования, согласование проектов, выдача технических условий;
- предоставление технической документации;
- консультация по индивидуальным приборам учета;
- заключение договоров управления;
- предоставление доступа в паркинг; подготовка и выдача пропусков в паркинг;
- заключение договоров на вывоз строительного мусора;
- подготовка и выдача справок об отсутствии задолженности и др. вопросы.

3.3. Работа с Застройщиком по исполнению им гарантийных обязательств, связанных с устранением замечаний, выявленных при передаче квартир Собственникам, дальнейшей их эксплуатации, а также в отношении общего имущества.

Зарегистрировано и передано Застройщику к исполнению – 86 заявок.

В отношении общего имущества зарегистрировано и передано Застройщику 9 /комплексных/ заявок, такие как:

- качество укладки подвесного потолка в парадных;
- качество плиточного покрытия и качество отливки тротуарных бордюров во дворе жилого комплекса;
- протечки в паркинге;
- протечки в кабельные лотки;
- заявки, связанные с некомплектом проектной документацией.

Перечень основных работ, выполненных (выполняемых) Застройщиком:

- Устранение протечек и их последствий в паркинге и подвальных помещениях;
- Демонтаж треснувших зеркал и ремонт потолков в лифтовых холлах;
- Замена дверей этажных коллекторных шкафов;
- Локальный косметический ремонт фасада МКД (заделка трещин, покраска дефектных участков);
- Монтаж крышек кабель-каналов в арках МКД;
- Устранение неисправности котла в связи с течью. Замена водогрейного блока;
- Монтаж и наладка нового оборудования переговорной диспетчерской связи с лифтами;
- Устранение замечаний по благоустройству территории: частичная замена тротуарной плитки; ремонт тротуарных бордюров; восстановления ограждения территории МКД за трансформаторной подстанцией, металлических ограждений и ворот; высаживание кустов шиповника – 50 шт.;
- Локальное устранение вновь выявленных строительных недостатков в отделке МОП.

3.4. Работы по содержанию, ремонту и эксплуатации МКД:

- Монтаж табличек с номерами этажей в лифтовых холлах.
- Монтаж технологических розеток в этажных электрощитах МОП.
- Восстановление защитной пленки на лифтовых дверях и порталах.
- Выравнивание, очистка потолочной плитки.
- Проведение работ по подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период.
- Проведение работ по подготовке МКД к эксплуатации в отопительный период, т. ч. получены в Администрации района паспорта готовности дома к отопительному сезону.
- Замена отдельных элементов и фурнитуры дверей (доводчики, ручки, замки).
- Частичное восстановление отделки стен и потолков, облицовки полов керамической плиткой.
- Замена и ремонт отдельных элементов и оборудования в системах энергоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, бытовой и ливневой канализации.
- Замена элементов и частей слаботочных систем: видеонаблюдения, домофонизации, диспетчеризации, противопожарной защиты.
- Подготовка документов для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями (заключен договор на газоснабжение. На стадии согласования договоры электроснабжения, водоснабжения и водоотведения).
- Подготовка технических заданий, проведение тендеров и заключение договоров на сервисное обслуживание инженерных систем и оборудования, договоров подряда (диспетчерская связь с кабинами лифтов, вывоз снега, обслуживание вентиляции и др.)
- Проведение работ по эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования силами персонала службы эксплуатации и сервисных организаций: газовая котельная, ИТП,

ГРЩ, насосная станция и водомерный узел, системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, системы электроснабжения и освещения, лифтовое оборудование, слаботочные системы, системы противопожарной защиты.

- Производится подготовка к запуску в работу мусороприемных камер у парадных.
- Проработан вопрос по удобству доступа во двор жилого комплекса со стороны улицы Пионерская (выполнены работы по переконструированию входной калитки).
- В системе горячего водоснабжения, произведены две внеплановые промывки теплообменных агрегатов.
- Произведена прочистка и промывка участков общедомовой канализации, /из приемных колодцев, до первых ревизионных люков системы дома/ общей протяженностью более 110 м/п, для предотвращения засоров.

3.5. Работа по заявлениям и обращениям собственников.

Всего поступило – 13 письменных обращений.

Ответы собственникам направлены в срок.

Все обращения рабочего характера, жалоб на качество коммунальных услуг или услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества не поступало.

3.6. Работа по раскрытию и размещению информации.

- Размещение объявлений на стендах, в парадных, в лифтах, на лестничных площадках (по запрету курения, по оставленному мусору, по хранению и захламлению МОП, по выгулу собак (также по данным вопросам проводилась разъяснительная работа с жильцами)).

- Раскрытие информации о деятельности УК. Объемы и формы полностью соответствуют требованиям законодательства. Информация в полном объеме раскрыта на официальном сайте УК, на сайте Реформа ЖКХ, также ведется активная подготовка и работа по раскрытию информации на сайте ГИС ЖКХ.

3.7. Работа с дебиторской задолженностью за жилое помещение и коммунальные услуги.

По состоянию на 01 июля общий размер дебиторской задолженности составил 2 861 тыс. руб.

25 июля 2016 года было направлено 48 уведомлений о наличии задолженности, 27 августа 2016 года должникам также были вручены повторные требования о погашении задолженности.

Начиная с ноября 2016 года проводилось телефонное информирование должников и принимались меры по урегулированию задолженности, направлялись досудебные претензии.

В результате предпринятых действий задолженность была погашена в общем размере 2 734 тыс. рублей, т.е. 96 %.

В 2017 году управляющей организацией ООО «БФА Сервис» будет решаться вопрос о передаче остатка непогашенной задолженности для судебного взыскания и принудительного исполнения.

3.8. Уборка МОП и территории выполняется регулярно в соответствии с графиком и очень качественно.

- мытье витражного остекления фасада – 2 раза в год (осенью и весной).
- замена ковровых покрытий – 1 раз в неделю.
- ежемесячно проводятся профилактические работы по дератизации (заключено доп. соглашение на дезинсекцию).

3.9. Работа по сбору и вывозу мусора. Вывезено – 1807,50 м. куб.

3.10. Работы по благоустройству.

- Произведены работы по частичному восстановлению газонов (завезен почвогрунт – 10 м.куб., травосмесь – 20 кг)
- Произведена посадка цветов: петуния ампельная – 210 шт.; виола – 216 шт.

3.11. Работа Дежурных по МКД.

- Обеспечение пропускного и внутри-объектового режимов на объекте, установленных инструкцией Дежурного и Правилами пользования автостоянкой (подземным паркингом).

- Обеспечение контроля за въезжающими, находящимися в паркинге и выезжающими транспортными средствами, а также наличием, исправностью и корректной работой автоматических устройств паркинга и его оборудования в соответствии с планом размещения.

- Проверка наличия и работоспособности системы контроля доступа и видеонаблюдения.

- Обеспечение контроля противопожарной обстановки и аварийных ситуаций на объекте, соблюдение правил пожарной безопасности.

- Поддержание общественного порядка на объекте, предотвращение случаев хищения товарно-материальных ценностей.

- Осуществление обходов придомовой территории объекта, территории паркинга, лестничных клеток, маршей и осмотра общедомового имущества с целью обеспечения его сохранности и не допущения порчи.

- Оперативное взаимодействие с диспетчером объекта и оперативным дежурным охранной организации «Синтез МКФ».

- Допуск автотранспорта на территорию внутреннего двора многоквартирного дома в соответствии с установленным порядком.

Председатель Совета многоквартирного дома

Р.Р. Дулатов

Член Совета многоквартирного дома

В.В. Алексюк

Член Совета многоквартирного дома

Л.В. Громова

Член Совета многоквартирного дома

Д.В. Гуляренко

Член Совета многоквартирного дома

А.Д. Кравчук