

«28 »февраля 2015 года

г. Щербинка, г. Москва

ПРОТОКОЛ СОВЕЩАНИЯ

**УК «Брод-Эстейт» по организации и
повышению эффективности работы Управляющей Компании**

СОВЕЩАНИЕ ПРОВОДИЛ:

Председатель Совета Директоров Группы Компаний «Брод»: Доронин Виталий Владиславович

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Главный бухгалтер ООО «Брод-Эстейт»: Дерябина И.Б.

Руководитель финансового отдела: Евдокимов Д.В.

Главный инженер: Филиппов Ю.В.

Ответственный за эксплуатацию: Паламарчук С.В.

ПРИГЛАШЕННЫЕ РУКОВОДИТЕЛИ ТСЖ И СОВЕТОВ ДОМОВ:

Южный квартал д. 1,2: Дыкун Светлана Владимировна

Индустриальная д. 3: Замчалов Александр Леонидович; Алексеева Елена Викторовна

Индустриальная д. 5: Александр Владимирович; Явдаченко Евгения Борисовна

Индустриальная д. 9: Салихов Сергей Константинович;

Индустриальная д.10: Тришин Юрий Владимирович

Индустриальная д.12: Гордиенко Валентина Григорьевна

Индустриальная д.16: Боков; Гусева Тамара Федоровна; Щербакова

Чехова д.2: Кабышев Игорь Петрович

Чехова д.4: Алексей Николаевич

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Повышение эффективности работы Управляющей компании «Брод-Эстейт» и взаимодействия с ТСЖ и Советами домов в свете изменения действующего законодательства РФ в сфере ЖКХ

ВЫСТУПИЛ ДОРОНИН В.В.:

1. «Брод-Эстейт» с пониманием относится к обеспокоенности жителей о распространяемой информации по поводу ликвидации, реорганизации и т.п. управляющей компании «Брод-Эстейт». Эту так называемую информацию, кроме как ложными слухами, назвать нельзя. «Брод-Эстейт» не проводит и не планирует проведение каких-либо мероприятий по ограничению и сворачиванию своей деятельности в сфере ЖКХ. Напротив, проводит мероприятия по

приведению своей деятельности в соответствии с изменяющимся законодательством в сфере ЖКХ, а именно:

- В соответствии с вступившими в действие изменениями в ЖК РФ генеральный директор С.Ф. Селиверстов и исполнительный директор О.О. Скосарь успешно сдали квалификационный экзамен и получили соответствующий Сертификат;
- Подано заявление на соискание лицензии в Мосжилинспекцию (уведомление о проведении внеплановой проверки прилагается);
- Проведено раскрытие информации по стандарту, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731;
- Стандарт раскрытия информации размещен на официальных сайтах «Реформа ЖКХ», Правительства Москвы (Дома Москвы), официальном сайте УК «Брод-Эстейт».

Информация о проводимых мероприятиях компанией «Брод-Эстейт» доведена до Главы Администрации г.о. Щербинка, Жилищной инспекции ТиНАО, жителей.

2. Наряду с этим компания не отрицает определенных недостатков в своей работе. По нашему мнению, причины этих недостатков можно разделить на объективные, так называемые системные, и субъективные, связанные с организацией работы УК.

Объективные или системные причины связаны с тарифами на обслуживание домов. Компания «Брод-Эстейт» не стремится заниматься популизмом, уменьшая тарифы ради привлечения голосов жителей при принятии решения о выборе УК. Подобные действия не позволяют «Брод-Эстейт» надлежащим образом и качественно исполнять взятые на себя обязательства. Поэтому мы предлагаем рассмотреть развернутую смету тарифов и принять за основу тарифы, утвержденные Главой Муниципального образования. Все работы, не входящие в обязательный перечень, должны после согласования с жителями найти свое отражение в тарифах. Поэтому предлагаем рассмотреть сметы по обслуживанию домов с бухгалтером и экономистом компании в рабочем порядке по каждому дому в отдельности.

Второй, важный момент – это неплательщики. В настоящее время задолженность жителей перед компанией составляет сумму около 8 млн рублей. «Брод-Эстейт» проводит работу по взысканию этих денег в судебном порядке и с привлечением ФССП. Но нам необходима помощь жителей по разъяснительной работе с неплательщиками. Действенной мерой, по нашему мнению, будет обнародование информации о неплательщиках, с указанием Ф.И.О., № дома, № квартиры и суммы задолженности, но мы это можем сделать только по просьбе и поручению ТСЖ или совета дома.

Третий момент – это вандализм. В 1 и 2 домах квартала «Южный», в результате акта вандализма было повреждено общее имущество собственников. В связи с этим было направлено заявление в правоохранительные органы. «Брод-Эстейт» за свой счет отремонтировало места общего пользования, но через 3 недели подъезды опять были испорчены. Не лучшая ситуация по этому вопросу сложилась и по другим домам.

В связи с этим, по нашему мнению, необходимо оборудовать места общего пользования камерами видеонаблюдения. Для этого мы предлагаем собрать целевые взносы или включить расходы по этому вопросу в тарифы. «Брод-Эстейт» готов предоставить сметы расходов на

установку камер видеонаблюдения и их эксплуатацию при наличии поручения ТСЖ или советов домов.

При установке и функционировании камер видеонаблюдения в случае возможных актов вандализма необходимо с помощью службы участковых полиции выявлять и привлекать виновных к уголовной и административной ответственности. «Брод-Эстейт» готов за счет собственных средств восстановить испорченное имущество собственников с передачей права требования к виновным. Затем «Брод-Эстейт» в порядке гражданского судопроизводства взыщет вред с виновных.

Кроме того, по нашему мнению, целесообразно рассмотреть возможность размещения в подъездах консьержей и установки системы видеодомофонов. При наличии поручения ТСЖ или советов домов «Брод-Эстейт» готово представить соответствующие предложения.

К субъективным причинам недостатков в работе компании можно отнести ненадлежащее исполнение своих обязанностей должностными лицами. Для устранения этого, принято решение произвести соответствующую ротацию кадров и конкретизацию должностных обязанностей. При выявлении случаев недобросовестной работы сотрудников, предлагаем письменно уведомлять об этом генерального директора. На официальном сайте компании будет введен раздел «Обратной линии», чтобы жители могли оставлять свои замечания и предложения по улучшению работы.

Следующий важный вопрос – денежные средства, аккумулируемые «Брод-Эстейт» на проведение текущего ремонта. Предлагаем представителям каждого дома в индивидуальном порядке провести сверку с главным бухгалтером И.Б. Дерябиной. Данные денежные средства будут направляться исключительно на текущий ремонт домов и только по решению общего собрания дома, как того требует законодательство РФ.

С 2015 года законодательно определено о сборе средств в размере 15 рублей с квадратного метра на капитальный ремонт дома. Эти деньги будут выставляться отдельной строкой в платежке. Жителям необходимо решить и уведомить УК о том, где эти деньги будут аккумулироваться, на счете ТСЖ, субсчете УК или направляться на счет Муниципального образования.

Для проведения собраний жителей «Брод-Эстейт» готово оказать финансовую (оплата почтовой рассылки, оргтехники, бумаги и пр.) и организационную помощь ТСЖ и советам домов. В целях улучшения обслуживания домов предлагаю проводить подобные совещания на регулярной основе.

ВЫСТУПИЛИ:

Индустриальная д.16: Боков, Гусева Т.Ф. :

- 1) не до конца выполнены запирающие ограждения на тех. этажи;
- 2) не согласовано разделение территории между домами И Муниципальным образованием г. Щербинка;
- 3) Представить проект договора с УК.
- 4) Можно ли переместить место сбора мусора и организовать установленное ограждение площадки для установки контейнеров

Индустриальная д.10: Тришин Ю.В. :

- 1) жители не понимают и не видят, какие работы выполняются по текущему ремонту;
- 2) вопросы по капитальному ремонту: а) может ли собирать средства на кап. ремонт управляющая компания?; б) решить на собрании, где будут храниться средства на капитальный ремонт? ;
- 3) необходимо организовать диспетчерскую для видеонаблюдения и пожарной безопасности;
- 4) внести строку в тарифы по обслуживанию видеонаблюдению и пожарной безопасности.

Чехова д.2: Кабышев И.П.:

- 1) температура ГВС в доме №2 по ул. Чеховане соответствует нормам и СНиПам

Южный квартал д. 1,2: Дыкун С.В.:


- 1) на каком основании занимают помещение, во 2-м доме Южного квартала, опорный пункт полиции и кто оплачивает коммунальные расходы?
- 2) Как бороться с вандалами и бомжами находящихся в подъездах домов и как предотвратить вандализм?

РЕШИЛИ:

- 1) При проведении собраний жителей по вопросу выбора Управляющей компании, предложить ООО «Брод-Эстейт» в качестве Управляющей компании и Эксплуатирующей организации.
- 2) Поручить Доронину В.В. обратиться к Главе Администрации г. Щербинка по вопросу организации более тесного взаимодействия с отделом полиции г. Щербинка и активизации работы участковых уполномоченных полиции в районе.
- 3) Провести осмотр лазов, проходов, запирающих ограждений подвалов и чердаков с составлением Акта. Предоставлять до 7 числа каждого месяца отчет об осмотре подвалов и чердаков.
- 4) Согласовать разделение территории между домами в Администрации (кадастровой палате), обратиться по этому вопросу в Администрацию г. Щербинка.
- 5) Предоставить проект договора с УК, разместить его на сайте компании.
- 6) Согласовать перенос места сбора мусора и организовать ограждение (по предварительно согласованной смете).
- 7) Информировать жителей о выполнении работ по текущему ремонту.
- 8) Изучить вопрос по капитальному ремонту.
- 9) Предложить план организации и сметную стоимость видеонаблюдения и пожарной сигнализации.
- 10) Предложить тариф на обслуживание видеонаблюдения и пожарной сигнализации.
- 11) Обратиться в ресурсно-снабжающую организацию с вопросом несоответствия температуры ГВС установленным нормативам.
- 12) Разобраться в основаниях нахождения опорного пункта полиции в д.2 Южного квартала.
- 13) Создать комиссию по осмотру технического состояния домов из состава сотрудников Компании с привлечением жителей домов. По результатам работы комиссии подписать Акт.

14) Информировать Главу Администрации г. Щербинка о проведении совещаний с направлением ему копии протокола

Председатель Совета
Директоров ГК «Брод»:

 /Доронин В.В./

Секретарь совещания : _____/Татарлы В./