

## ОТЧЕТ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО УЛИЦЕ КИРОВА 27/3 в Г. НОВОСИБИРСК

1. Структура Совета дома
2. Направления работы Совета дома
  - 2.1 Подготовка, проведение и защита решений общих собраний
  - 2.2 Реализация решений Общих Собраний собственников МКД
  - 2.3 Текущий ремонт
  - 2.4 Капитальный ремонт
  - 2.5 Контрольные функции
  - 2.6 Общественная деятельность
3. Экономический эффект от деятельности совета дома для собственников

### 1. Структура Совета Дома

В 2023 году Совет Дома Кирова 27/3 осуществлял свою деятельность в составе: **Буржанецкий А.Б., Забашта В.А, Солоджук В.В., Фокин С.Н., Слободкин В.С.** - Председатель Совета Дома

Совет исполнял свои обязанности в форме заседаний Совета, индивидуальной работы Председателя Совета и членов Совета, подготовке, организации и проведении Общих Собраний собственников МКД. Проведено четыре заседания Совета, в том числе два выездных.

Руководство текущей деятельностью Совета осуществлял Председатель Совета Слободкин В.С. Ваши предложения и замечания по работе Совета дома отправляйте на Ватсап: **+89139038352**

### 2.1 Подготовка, организация и проведение Общих Собраний собственников МКД.

**2.1.1.** Общее Собрание с 19 апреля 2023 г. по 31 мая 2023 г. Кворум 57,32%, приняты решения по 7 из 7 поставленных на голосование вопросов.

### 2.2 Реализация решений Общих Собраний собственников МКД

Решение общего собрания	Дата принятия решения	Степень реализации на 31.12.2022, %	Форма участия Совета Дома
Установка малых архитектурных форм для улучшения организации движения во дворе	04.04.2020	20%	Разработана плана-схема. Установлены 7 из 40 ограничителей парковки и четыре колесоотбойника
Программа косметического ремонта 1-8 подъездов	04.04.2020	100%	Планирование, контроль, приемка
Прямые договора с РСО	04.04.2020	100%	Обучение собственников
Перевод СОИ на фактическое потребление	04.04.2020	100%	Контроль расчетов и экономии
Смена организации обслуживающей домофоны	04.04.2020	100%	Контроль работ, информирование и обучение собственников
Установка системы доступа на калитках дома	04.04.2020, 05.12.2020	100%	Контроль работ, обучение собственников
Установка видеокамер в	04.04.2020	100%	Контроль, информирование

лифты			собственников
Программу замены лифтов за счет средств капитального ремонта	05.12.2020	100%	Программа утверждена общим собранием
Перевод средств капитального ремонта на спецсчет	05.12.2020	100%	Взаимодействие с фондом и УК
Включение дворовой территории в программу «Формирование современной городской среды».	04.07.2021	20%	Протокол сдан в Администрацию. Проект сдан на Госэкспертизу
Заключение договора управления с УК «Сибкомсервис»	04.07.2021	100%	договор подписан
Оптимизация работы охраны и платы за ее услуги	04.07.2021	100%	Условия договора, утверждение тарифа
Установка металлических дверей на всех этажах за счет целевого сбора	23.05.2022	100%	Двери установлены во всех подъездах
Косметический ремонт на этажах за счет средств целевого сбора	23.05.2022	100%	Отремонтированы этажи во всех подъездах
Замена лифтов за счет средств капитального ремонта	20.12.2022	66%	Установлены 8 лифтов из 12
Увеличение доходов дома за счет аренды общего имущества	20.12.2022	100%	Рост доодов от аренды на 150%
Установка камер наблюдения в холлах подъездов	20.12.2022	100%	Проверен договор с подрядчиком, определены места подключения камер

## **2.3. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ**

### **2.3.1 Ремонт поэтажных холлов подъездах**

Отремонтированы поэтажные холлы 7 и 8 подъездов за счет целевого сбора 2 рубля с кв.м. и доходов дома

### **2.3.2 Установка металлических дверей на этажах при выходе на пожарный балкон**

Двери установлены в подъездах 7 и 8 за счет средств целевого сбора 7,40 руб с кв.м.

### **2.3.3. Прочий текущий ремонт многоквартирного дома:**

Частичный ремонт и замена светильников, дверей и напольной плитки в подъездах 7-8,

Выборочная покраска элементов крылец и фасада, бордюры, вазоны, лавочки, перила, пандусы.

Герметизация стыков козырьков балконов 16 этажей в подъезде 2,

Плотницкие работы по замене пружин, доводчиков, деревянных дверей на этажах

Ремонт кровли и защитных элементов.

#### **2.3.4. Обеспечение исправной работы инженерных систем:**

Проверка манометров, установка новых манометров на узлы управления, установка тройников, бочонков и воздухоотводов на ГВС в подъездах 5,6,7,8

Ремонт насоса ХВС в ИТП 8,

Замена регуляторов давления 8/4 и 2/7, редуктора, в 2, 4, 7 подъездах

Замена участка аварийной канализации в подъездах 1,2 и 5

Установка таймеров освещения подъездов и уличного освещения,

Восстановление аварийного освещения в подъезде 5

Замена светильников уличного освещения 3,4,5,7 подъездов,

Замена тормозных колодок лифтов и плат управления в подъездах 1,2,3,4

Замена замков в комнишах, ремонт дверных блоков, установка пружин

#### **2.4. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

##### **2.4.1 Замена лифтов за счет средств капитального ремонта на спецсчете.**

Заменяли 8 лифтов в подъездах 5,6,7,8.

##### **2.4.2 Фасад дома**

Выполнены экспериментальные работы на участке фасада 7 подъезда.

#### **2.5. КОНТРОЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ**

##### **2.5.1. Контроль за санитарным состоянием, содержанием мест общего пользования и придомовой территории:** ежедневный визуальный контроль членами Совета.

Летом работниками УК проведена работа по ремонту детской площадки и настила.

Жильцы дома и работники УК приняли участие в озеленении территории двора. Силами арендаторов и собственников нежилых помещений проведены работы по озеленению внешних газонов.

##### **2.5.2 Контроль за уборкой и вывозом снега.**

Механизированная уборка снега проведена 2 раза (4 дня), вывоз самосвалами 2 раза. На услуги по механизированной уборке снега потрачено 259921 рублей, что составляет 78% от плановых затрат. Для сравнения затраты в 2022 – 314520, в 2021 г – 409488, 2020 - 639 466, в 2019 - 435600 рублей. Снижение затрат на уборку и вывоз снега определили погодные условия – минус 18% объема.

**2.5.3. Контроль за соблюдением правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и качеством предоставляемых жилищно – коммунальных услуг:** ежедневный визуальный контроль членами Совета. Прием жалоб от собственников по телефону. Взаимодействие с работниками УК, ЦТП, лифтовой компании.

В январе, по заявкам собственников, организованы контрольные мероприятия в ЦТП с целью увеличения температуры горячего водоснабжения и отопления.

В ноябре проведены контрольные мероприятия по теплоснабжению дома.

Установлены корзины для сбора макулатуры из почтовых ящиков во всех подъездах.

**2.5.4. Контроль расходования денежных средств, получаемых Управляющей организацией в соответствии с договором управления:**

По итогам 2023 года председателем совета получены регистры бухучета УК «Сибкомсервис». Проведена проверка сумм расходов по 6 группам аналитического учета. Проведен мониторинг контрагентов - взаимозависимых лиц не выявлено. Отчет принят Председателем Совета дома.

Тариф на содержание обслуживание МКД в размере 19,50 рублей является низким.

**2.5.5. Контроль за СОИ.**

Членами Совета выявлены сломанные и непроверенные счетчики, подмес холодной воды, отсутствие обратных клапанов – замечания собственниками устранены. Собственники провели массовую поверку и замену счетчиков. Проведена информационная работа с собственниками, в результате в эксплуатацию вернулись 30 счетчиков воды.

**2.5.6. Аренда общего имущества.**

Проведена инвентаризация кладовых на этажах и в подвале дома. Выявлены случаи незаконного захвата общего имущества. На основании решения общего собрания заключены договоры аренды. Увеличена стоимость аренды фасадов под рекламу, стоимость аренды для провайдеров и стоимость аренды для вышки МТС. Доходы дома от аренды выросли в 2,5 раза и составили 1 203 326 рублей, в 2022 году – 488 946 рублей

Проведен контроль арендуемого помещения мусорокамеры. В результате выявлены нарушения. Договор с арендатором расторгнут.

**2.5.7. Прочие доходы.** Сдан металл от старых лифтов на сумму **316290 рублей**, на эти деньги установлен новый забор со стороны ГПНТБ.

**2.6. ОБЩЕСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

**2.6.1. Содействие правоохранительным органам в обеспечении правопорядка и безопасности жителей дома:** работникам органов внутренних дел оказана помощь в проведении оперативных мероприятий по розыску. Налажена оперативная работа с участковым уполномоченным полиции.

Дружиной Совета дома удалось найти злоумышленников по 8 эпизодам умышленного повреждения общего и личного имущества. Сумма возмещенного ущерба 42 000 рублей.

Проведены беседы с участниками бытовых конфликтов, драк, наркоманами.

## **2.6.2. Взаимодействие с ТОС и депутатами округа, администрацией. Культурно-досуговые мероприятия**

В 2023 году во дворе комплекса **проведены праздники** с привлечение профессиональных музыкантов, ведущих и аниматоров.

- Масленица, праздник в русском народном стиле,
- Новый год, традиционная программа Дед мороз и Снегурочка.

Собрана помощь для бойцов 24 Бригады Спецназа ГРУ.

В зимний период командой Совета дома установлена и убрана Новогодняя елка.

## **3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ от деятельности СОВЕТА ДОМА для собственников**

Совет дома организовал и провел общее собрания, переговоры и контрольные мероприятия, результатом которых стало:

- **Тариф на обслуживание** УК Сибкомсервис составляет 19,50 копеек. В соседних домах комплекса, находящимися под управлением данной компании, тариф 28,28 рублей. Экономия **8,78 рубля** с квадратного метра в месяц. Тариф, рекомендуемый Мэрией Новосибирска для 16-ти этажных домов с ППА и лифтом, составляет **28,84 рубля** с квадратного метра в месяц.

- **Доход от размещения средства капитального ремонта на депозит** в 2022 составил **374206 рублей** или **0,83** рубля с кв.м в месяц.

- Доходы от аренды выросли на **714 380 рублей**, доход составил **1,60 рублей** с кв.м в месяц.

- Доход от сдачи металлолома составил **316290 рублей** или **0,70 рублей** с кв.м в месяц

Затраты собственников на вознаграждение Председателю Совета дома составили **1,2 рублей** с кв. метра помещения в месяц.

**(8,78+0,83+1,60+0,70)-1,2=10,81** рублей с квадратного метра в месяц составляет экономия каждого собственника от деятельности Совета дома.