ООО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ФЕНИКС

ООО "УК "ФЕНИКС"
юридический адрес: 127576, г. Москва, Абрамцевская,д.1, пом. IV ИНН/КПП: 7715854959/771501001
фактический адрес: 143432, Московская область, г.о. Красногорск, р.п. Нахабино, ул. Парковая, отдельно стоящее здание вблизи дома 13А,
тел. 8 (498) 715-78-16, 8 (498)715-81-24
сайт: www.uk-feniks.ru, e-mail: ukfeniks36@yandex.ru

Исх. № 675.
26 » 10 2020 г.

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «УК «ФЕНИКС»
_____Романская Л.М.

ПРОТОКОЛ

рабочей встречи с председателями многоквартирных домов

Дата и время проведения: 21 октября 2020 года, 18:30.
Присутствующие лица:
ООО «УК ФЕНИКС»:
Л.М. Романская – генеральный директор;
Ю.П. Мельник – исполнительный директор
А.И. Березин – начальник службы эксплуатации
А.Н. Санин – главный инженер службы эксплуатации
Д.В. Крашенинников – ведущий юрисконсульт (секретарь рабочей встречи)
Представители многоквартирных домов:
И.Ф. Петренко, Н.П. Завгородняя – г.о. Истра, д. Черная, ул. Солнечная д. 6;
Е.М. Левина – г.о. Истра, д. Черная, ул. Солнечная д. 5;
Г.Г. Иванов – г.о. Истра, д. Черная, ул. Солнечная д. 15;
С.А. Пашнин – г.о. Истра, д. Черная, ул. Солнечная д. 7;
М.А. Малкин - г.о. Истра, д. Черная, ул. Солнечная д. 11;
В.Г. Синицын - г.о. Истра, д. Черная, ул. Солнечная д. 1;
М.А. Починков - г.о. Истра, д. Черная, ул. Солнечная д. 4;

Заблаговременно извещены о встрече, но не явились представители многоквартирных домов №№ 2, 3, 8, 9, 13, 17 по ул. Солнечная, д. Черная, г.о. Истра.

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ:

1) Представителям домов передан «Отчет управляющей организации перед собственниками МКД по услугам/работам по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, по предоставлению коммунальных услуг за 2019 год» и даны разъяснения по существу показателей данного отчета.

2) Представителям домов озвучены проблемы, имеющиеся у ООО «УК «ФЕНИКС» по вопросам эксплуатации многоквартирных домов по ул. Солнечная, д. Черная. В том числе: о наличии существенной задолженности жильцов домов за коммунальные услуги; об оплате управляющей организацией начислений регионального оператора за вывоз твердых коммунальных отходов, в том числе за жильцов, не производящих оплату данной коммунальной услуги; о незапланированных убытках в связи с увеличением налогового давления на компанию, о необходимости контроля за оказанием услуг субподрядными организациями по санитарному содержанию домов и придомовых территориях.

3) Представителям домов доведена информация о необходимости перехода на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором, для чего требуется проведение собраний собственников.

4) Представителям домов доведена информация о возможности перевода их домов на спецсчет, после проведения общего собрания собственников, на котором будут аккумулироваться отчисления на капитальный ремонт дома, которые в любой момент, так же после проведения общего собрания собственников, могут быть потрачены на проведение ремонтных работ капитального характера.

5) Представителям домов доведено о возможности подачи заявок по обслуживанию дома через интернет-приложение «Умный житель».

6) Представителям домов доведена информация о работах на ВЗУ, качестве воды, строительстве станции обезжелезивания, а также о возможности произвести перерасчет за воду. Романская Л.М. сообщила, что перерасчет возможен со стороны управляющей компании, после того, как аналогичный перерасчет сделает поставщик данного коммунального ресурса. Так же Романская Л.М. сообщила, что будет рассмотрена возможность обращения с иском в суд к поставщику некачественной воды.

7) Представителям домов д. Черная доведена информация о возможности проведения собраний в электронной форме с использованием ЕАИС ЖКХ, предложив провести ежегодные собрания с использованием системы.

8) Романская Л.М. дала указание службе эксплуатации не допускать ситуации, когда уборщица от дома к дому носит воду в ведре, в каждом доме должна иметься возможность для набора уборщицей воды, кроме этого уборщица под роспись должна быть проинструктирована о порядке уборки в домах. График уборки и типовая инструкция уборщицы должны находиться на информационных стендах и на сайте. Акты уборки ежемесячно подписывает председатель совета дома, указывая на имевшие место недостатки.

9) Романская Л.М. дала указание экономисту Грачевой М.Н. произвести перерасчет дому 11 по ул. Солнечная по показаниям электросчетчика общедомового потребления, вернув жителям 50% начислений электроэнергии за 2018 год.

10) Романская Л.Л. дала указание службе эксплуатации в 2021 году произвести мытье окон подъездов домов д. Черная, в том числе труднодоступных.

11) На собрании обсуждался вопрос обязательности заключения договоров обслуживания газового оборудования для собственников помещений. Романская Л.М. сообщила, что заключение договоров является обязательным, собственники имеют право самостоятельно решать с какой организацией заключать договор.

12) На собрании представителем дома № 11 по ул. Солнечная поднимался вопрос о том, что управляющая организация либо не предоставляет, либо предоставляет уборщицам некачественные моющие средства. Романская Л.М. потребовала выдавать уборщицам моющие средства под расписку, а так же проинформировала представителей домов, что управляющая организация не может вписать в бюджет уборки домов дорогие моющие средства.

13) Обсуждался вопрос плохого гарантийного ремонта ЛСР домов №№ 1, 4, 5, 7, 9, 11 по судебным решениям, представители домов сообщили, что не подписывали акты выполненных работ. Романская Л.М. поручила юристу - Лагетко Т.С. собрать судебные решения по д. Черная, запросить в ЛСР акты выполненных работ, если ЛСР не подтвердит приемку управляющей организацией и представителями домов строительных работ, то принять меры к принуждению ЛСР выполнить работы, которые не были выполнены по решениям судов. При необходимости проведения экспертизы качества выполненных ЛСР работ, управляющая организация готова оплатить 50% стоимости экспертизы.

14) Обсуждался вопрос замены козырьков над крыльцами домов из поликарбоната, на более прочный материал. Службе эксплуатации поручено провести ревизию козырьков подъездов и предложить решения по проблемным козырькам.

15) Романская Л.М. дала указание зам. директора по благоустройства - Зиновьевой Г.В. подготовить дополнительные соглашения к договорам по утилизации - батареек, отнесенных к опасным отходам, так как они собираются в подъездах и не вывозятся. (жаловались представители домов №№ 5 и 15 по ул. Солнечная)

16) Представители домов указали на то, что не прочищается подрядной организацией вентиляционные шахты. Романская Л.М. потребовала разобраться по этому вопросу с подрядными организациями, обязать из подписывать акты выполненных работ у председателей домов.

17) Представитель дома № 6 по ул. Солнечная сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- Не заменен кран в доме
- На входе в подъезд не горит лампа

- На цоколе отваливается плитка
- Мусор в подвале (представитель дома готов помочь организовать вынос мусора)
- Отходит пластиковая накладка перил с первого на второй этаж
- В подъезде работает только один обогреватель
- Трещины в отмостке, щель между отмосткой и фасадом дома
- Разрушен бетонный лоток для водостока с одной из сторон дома
- Требуется покрасить газовую трубу
- Во время сильных косых дождей имеется небольшой подтек в районе двери выхода на кровлю.
- На фасаде здания появились небольшие трещины на штукатурке (жители готовы частично оплатить работы)
- В подвале необходимо поставить реле времени, что бы свет не горел постоянно
- В подвале подтекает труба канализации
- Требуется поменять износившийся коврик возле входной двери

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации с целью решения указанных проблем провести обследование дома, акт обследования подписать у председателя дома, в разумный срок запланировать проведение ремонтных работ, о сроках проведения которых уведомить председателя совета дома.

18) Представитель дома № 7 по ул. Солнечная сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- На входной двери сломан доводчик
- В подвале не производится уборка
- Необходим косметический ремонт подъезда
- Между 1 и 2 этажами на лестничной площадке с трудом закрывается окно
- При проведении работ по гидроизоляции фундамента повреждена клумба и уничтожены кусты.
- Застройщик ЛСР сделал отмостку с грубыми нарушениями, она должна быть выше уровня грунта.

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации с целью решения указанных проблем провести обследование дома, акт обследования подписать у председателя дома, в разумный срок запланировать проведение ремонтных работ, о сроках проведения которых уведомить председателя совета дома.

19) Представитель дома № 15 по ул. Солнечная сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- Требуется заменить входную дверь в подъезд (погнута, плохо закрывается)
- Требуется ремонт фасада со стороны входной группы, где отслаивается штукатурка.

- Требуется нарастить трубу ливнеотвода на 50 см., что бы ливневая вода не попадала на фасад дома
- Требуется отремонтировать козырек над крышей, что бы вода во время дождя не собиралась на крыше и не стекала в подъезд у входной двери.

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации с целью решения указанных проблем провести обследование дома, акт обследования подписать у председателя дома, в разумный срок запланировать проведение ремонтных работ, о сроках проведения которых уведомить председателя совета дома.

20) Представитель дома № 5 по ул. Солнечная сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- Требуется внешняя отделка фасада
- Требуется заменить отливы на окнах
- Отмостка просела, появились щели
- На крыльце отвалилась плитка
- Пришла в негодность внутренняя отделка - трещины на стыках, отдельные пятна краски как следствие протечек крыши
- В зимнее время ступеньки становятся скользкими, требуется их накрыть абразивным покрытием
- Отваливается плитка у входа в подвал

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации с целью решения указанных проблем провести обследование дома, акт обследования подписать у председателя дома, в разумный срок запланировать проведение ремонтных работ, о сроках проведения которых уведомить председателя совета дома.

21) Представитель дома №11 по ул. Солнечная сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- Течет кровля, нужен капитальный ремонт, жители готовы сотрудничать как в части работы по открытию спецсчета, так и в части совместных встреч с ЛСР по качеству кровли.
- Щель между фундаментом и отмосткой заделана лишь частично. примерно на 10%, жители просят заделать щель, чтобы зимой и весной талые воды не стекали в подвал.
- Косметический ремонт подъезда (подтеки из-за протечек с 3 по 1 этаж)
- Приварить перилу справа от входа (и в целом нужна помощь в том, чтобы остановить трафик из леса), металлическую перилу могут предоставить жители дома.
- Требуется ремонт доводчика и замена магнита входной двери
- Весной нужна земля для клумб и вазонов с цветами перед подъездом
- Датчик движения в подъезде (был датчик перед подъездом, но сейчас он не работает)
- Требуется замена козырька, сейчас там несколько щелей толщиной по 5-10 см. Л.М. Романская распорядилась осмотреть козырек дома по ул. Солнечная 11 и заменить его до наступления холодов.

22) Представитель дома №4 по ул. Солнечной обратил внимание на следующие проблемы дома:

- Несмотря на проведенный гарантийный ремонт, по суду застройщиком, имеются протечки крыши на третьем этаже дома.
- Компанией ЛСР, также по суду, была сделана гидроизоляция дома, на сегодняшний день в некоторых колясочных, пол имеет следы сырости и влаги.
- Входная дверь в подъезд, установленная компанией Феникс, облупилась и ржавеет
- Фонарь над входом в подъезд не работает
- Освещение в подвале практически отсутствует (все лампы перегорели)
- Отмостка вокруг дома просела и образовалась щель между домом и отмосткой

23) На встрече собравшиеся выразили желание ежегодно осуществлять аналогичные встречи при наличии благоприятных санитарно-эпидемиологических условий.

Секретарь рабочей встречи Крашенинников Д.В.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЦЙ СОВЕТОВ ДОМОВ И СОБСТВЕННИКОВ, ПРИСУСТВОВАВШИХ НА РАБОЧЕЙ ВСТРЕЧЕ С РУКОВОДИТЕЛЕМ ООО «УК ФЕНИКС» 21.10.2020

АДРЕС ДОМА	ФИО	ПОДПИСЬ
Солнечная д.6 кв.11	Петренко Ц.Ф.	
Солнечная 6-1	Завгородаш Н.П	
Солнечная д.5.	Левина Е.М.	
Солнечная 15	Иванов Г.Г.	
солнечная 7	Пашинин С.А.	
Солнечная 11	Малкин М.А	
Солнечная 1	Винецын В.Г.	
Солнечная 4	Починков М.А	