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. № 00673
«26» 10 2020 г.

**УТВЕРЖДАЮ**
Генеральный директор ООО «УК «ФЕНИКС»
_____ Романская Л.М.

**ПРОТОКОЛ**

рабочей встречи с председателями многоквартирных домов

**Дата и время проведения:** 20 октября 2020 года, 19:00.
**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:***
Д.В. Елистратов, Егоров Е.С. – г.о. Истра, д. Черная, ул. Солнечная д. 8;
Л.В. Дронина – г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 33;
Ю.Н. Ней – г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 31;
П.А. Аксенова – г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 37;
И.В. Шутов - г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 28;
Д.А. Калугин - г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 35;
В.Е. Малиновская - г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 27;
Т.А. Зверева - г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 14;
А.М. Пугачев - г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 51;
Н.С. Безрукова - г.о. Истра, д. Черная, ул. Европейская д. 53;

Заблаговременно извещены о встрече, но не явились представители многоквартирных домов №№ 29, 30, 49 по ул. Европейская, 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. Представители домов указали на неточности в отчетах, которые Романская Л.М. приняла к сведению и обещала исправить в течении месяца.

2) Кроме того, озвучены проблемы, имеющиеся у ООО «УК «ФЕНИКС» по вопросам эксплуатации многоквартирных домов по ул. Европейская и 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.

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

3) 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.

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

5) 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.

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

7) Представителями домов д. Черная выражена озабоченность в качестве уборки придомовой территории в зимнее время, на что Романская Л.М. ответила, что сбоев в уборке придомовой территории в пределах 5 метров от дома в зимнее время допущено не будет.

8) Представителями домов д. Черная попросили проинспектировать урны возле подъездов и если они находятся в неудовлетворительном состоянии, то провести их замену, на что Романская Л.М. дала соответствующее указание службе эксплуатации.

9) Представителями домов д. Черная попросили провести ревизию вентиляционных каналов, на что Романская Л.М. дала соответствующее указание службе эксплуатации.

10) Представители домов д. Черная указали на необходимость привести в рабочее состояние установленную застройщиком в подвалах домов пожарную сигнализацию, на что Романская Л.М. дала соответствующее указание службе эксплуатации.

11) Представители домов д. Черная указали на проблемы с содержанием контейнерных площадок, принято решение направить в администрацию письмо с изложением жалоб жителей на содержание контейнерных площадок.

12) Представитель дома 28 по ул. Европейская сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- Закрепление металлических отливов на парапетах крыши
- Отдельные разрушения материала мягкой кровли на крыше
- Разрушение поверхностного слоя фасада на доме

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.

13) Представитель дома 27 по ул. Европейская сообщил, что на крыше дома появляются посторонние лица.

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации разобраться с тем, что бы ключи от крыши были только у старших домов, либо хранились в управляющей компании.

14) Представители домов №№ 6, 14, 51 по ул. Европейская сообщили, что в их домах ЛСР продает колясочные, в которых расположено общедомовое имущество (вентили), к которому в случае продажи колясочных посторонним лицам (не из числа жителей дома) может быть прекращен доступ.

Принято решение о направлении в ЛСР письма, содержание которого будет согласовано с юристами.

15) Представители домов №№ 14, 28, 31 и 37 по ул. Европейская сообщили, о том, что с момента сдачи дома в эксплуатацию, в нем не проводился косметический ремонт, подъезды находятся в неудовлетворительном состоянии. В частности, в доме № 14 представителем дома отмечено наличие сырых стен в подъезде.

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации обследовать подъезды и в случае необходимости, запланировать на 2021 год косметический ремонт подъездов домов №№ 14, 28, 31 и 37 по ул. Европейская.

16) Представитель дома № 28 по ул. Европейская сообщил, о том, что возле дома потрескалась отмостка.

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации обследовать отмостку и, в случае необходимости, провести ее ремонт.

17) Представитель дома № 33 по ул. Европейская сообщил, что протекает крыша крыльца в месте её стыка с фасадом дома. (имеется не выполненная заявка в «умном жителе» (заявки № 554 от 12.06.2020 и 647 от 17.09.2020).

Романская Л.М. поручила разобраться с заявкой и устранить протекание крыши крыльца.

18) Представитель дома № 27 по ул. Европейская сообщил, что необходимо открыть продухи в подвале, что бы уменьшить влажность, а так же провести прочистку ливневок.

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации решить заявленные проблемы.

19) Представитель дома № 14 по ул. Европейская сообщил, что по в проводимым в его доме работам ему должны быть предоставлены акты выполненных работ, кроме этого необходимо решение следующих проблем дома:

- Заменить в подвале не работающие насосы
- Отремонтировать отмостку
- Ремонт/замена парапетов
- На кровле швы рубероида разошлись, растет мох
- Разрушен поверхностей слой фасада первого этажа

Романская Л.М. поручила службе эксплуатации решить заявленные проблемы, а так же потребовала от службы эксплуатации с участием председателей советов домов актировать проведенные в домах работы.

20) Представители домов №№ 31, 33 по ул. Европейская сообщили, что ЛСР не исполняет решение суда о проведении гарантийного ремонта фасада дома.

Романская Л.М. сообщила, что в адрес администрации будет направлено письмо с претензией к ЛСР.

21) Представитель дома № 8 по ул. Солнечная сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- Установить датчик движения в подъезде (принято решение установить в ноябре 2020 года, холодный свет)
- Гидроизоляция фасада пропускает воду в подъезд (принято решение службе эксплуатации обследовать фасад
- Подъезд требует косметического ремонта (принято решение запланировать косметический ремонт подъезда на 2021 год)
- Облупилась краска на газовых трубах на фасаде дома (принято решение их покрасить)
- Отвалилась часть плитки на цоколе дома (принято решение в октябре - ноябре 2020 года восстановить плитку на цоколе дома)

22) Представитель дома 51 по ул. Европейская сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- Протечками поврежден короб и потолок на втором этаже
- Дырка в асфальте на тротуаре перед домом
- На втором этаже и во входном тамбуре несколько половых плиток болтаются
- На первой входной двери требуется замена доводчика и регулировка двери
- В подвале отсутствует насос
- Не осуществляется стрижка газона за домом
- Требуется разъяснение правил утилизация крупногабаритного мусора

23) Представитель дома № 37 по ул. Европейская сообщил, что по всем проводимым в его доме работам ему должны быть предоставлены акты выполненных работ, кроме этого необходимо решение следующих проблем дома:

- В подъезде дома установлены глухие стеклопакеты без возможности открытия и проветривания, что не соответствует нормам САНПиН, соответственно требуется замена части оконных блоков на открывающиеся.
- Облупилась краска на газовых трубах на фасаде дома
- Отвалилась часть плитки на цоколе дома, а так же присутствуют щели между отмосткой и фасадом здания

24) Секретарем собрания доведены проблемы дома № 49 по ул. Европейская, представитель которого не смог присутствовать на встрече:

- Протечка крыши над кв. 5 и кв. 8
- Разводы на стене от протечек с крыши над входной дверью на площадку 2-го этажа
- Сыпется штукатурка на лестнице правая стена между 1-м и 2-м этажом
- Протекает остекление на 1-м этаже рядом с постовыми ящиками и со стороны входа в подвал.
- Протекает подвал под кв. 1 и кв. 2

21) Представитель дома № 53 по ул. Европейская сообщил о необходимости решения следующих проблем дома:

- Не произведён перерасчёт по водоснабжению, водоотведению в соответствии с требованиями законодательства.
- Во время дождя протекает козырёк входной группы, т.е. фактически, козырёк не выполняет свою функцию. Кроме того, в связи с отсутствием водоотвода, вода стекает по стенам дома.
- По результатам собрания 06.04.2017 достигнута договорённость о ремонте штукатурного слоя и окраске фасада, установки водоотливов и ремонте мягкой черепицы силами УК «Феникс». Установка водоотливов и ремонт козырьков произведены не были. Штукатурный слой фасада разрушается, а окраска во время дождей промокает насквозь до утеплителя и меняет цвет, т.е. фактически была выполнена краской, явно не подходящей для наружных работ. Указанные проблемы приводят к плесени и росту мха на фасадах.

- Газовые трубы своевременно не зачищаются и не окрашиваются, что может привести к коррозии. Окрашивание труб является обязательным элементом подготовки дома к осенне-зимнему периоду
- Практически по всему периметру дома образовались щели между отмосткой и стенами дома, что ведёт к риску возникновения протечек в подвальном помещении, порче утеплителя цоколя и отслоению облицовки. Затирка выкрашивается из стыков облицовочной плитки.
- Обслуживание кровли не производится – сломан листоуловитель, из-за скопления воды и пыльцы от деревьев практически по всей поверхности кровли активно разрастается мох, который не счищается и не обрабатывается обслуживающей организацией. Мох забивает ливневые трубы. Кроме того, через плиточный слой начали разрастаться деревья. Громоотвод не приварен.
- Множественные отслоения и трещины стыков покрытия кровли, разрушения штукатурного слоя.
- Заявка № 28 от 03.07.2020 г. по устранению протечки из ливневой тр[illegible] на 2 этаже дома не выполнена, комментариев и ответа также не поступало. Трещина в трубе заклеена силами жителей дома, как временное решение. Возможно возникновение проблем в осенне-зимний и весенний периоды, сопровождающиеся перепадом температур и большим количеством осадков.
- По информации от сотрудников УК, в частности инженера и специалиста по уборке, в УК отсутствуют ключи от подвала и кровли. Представитель дома просит разобраться, куда пропадают ключи, учитывая, что я их лично передавала сотрудникам УК. Не исключено, что ключи остаются у бывших сотрудников. Представитель дома просит определить место для их хранения ключей, чтобы у работников УК не вызывало вопросов при необходимости обслуживания помещений дома.
- Разбито стекло металлической входной двери, дверь ржавеет, заедает кнопка открытия магнитного замка, а также код домофона известен больш[illegible] количеству людей, в связи с чем, в доме даже в ночное время, при выходе на кровлю, устраивают посиделки неизвестные личности.
- Дверь в подвальное помещение установлена не правильно, в связи с чем, повреждается фасадная часть дома, примыкающая к дверной коробке.
- 24.05.2019 г. в адрес УК «Феникс» представителем дома направлено письмо с просьбой о текущем ремонте в подъезде дома. Частично работы были выполнены, в частности – замена не работающих светильников, замена ручки входной двери, ремонт потолка на 1 этаже и частичный ремонт стены на лестничной клетке. Однако, окраска стены выполнена полосой и не в тон остальной части стены, что явно не соответствует требованиям, предъявляемым к такому виду работ. Кроме того, согласно ответу № ОЖ312 от 25.06.2019, в доме отмыты окна, а замена разбитых напольных плиток будет произведена в июле 2019 года. Однако, по сегодняшний день эти работы так и не выполнены, на окнах всё также присутствует лента, плитка продолжает разрушаться.
- По вопросу замены светильников на более энергоэффективные, со представителем дома никто не связался. Вопрос относительно ремонта в доме,

замены отделочных материалов и прочих элементов, а также подготовки предложений и смет, так и остался открытым. В целом дом нуждается в качественном текущем ремонте, разрушается штукатурный слой на стенах в подъезде и подвальном помещении, трещины на стыках с окнами, двери требуют окраски.

- Сотрудниками УК не отслеживается вопрос пожарной безопасности в местах общего пользования. Происходит захламление общих помещений дома в частности помещения канализационной группы, а также проходных зон.
- Покос травы за домом осуществляется не полностью, а лишь до тротуара около отмостки.
- Вентиляционная система работает некорректно, возникает обратная тяга. В санузлах промерзают стены вент шахты.

25) 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» 20.10.2020**

| АДРЕС ДОМА | ФИО | ПОДПИСЬ |
|---|---|---|
| Солнечная 8 | Емистратов Д.Д | |
| Солнечная 8 кв 5 | Егоров Е С | |
| Европейская 33-3 | Дронина Л.В. | |
| Европейская 31 | Ней 104 | |
| Европейская 37 | Аксенова Л.А. | |
| Европейская 28 | Шуров И.В. | |
| Европейская 35 | Калинин О А | |
| Европейская 27 | Малиновская | |
| Европейская 14 | Зверева Т.А. | |
| Европейская 51 | Пугачев А.М. | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |