

Протокол №2

Общего собрания собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах расположенных на территории муниципального образования ЗАТО Комаровский Оренбургской области, проводимого в форме общего собрания в очной форме «03» марта 2016 года.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

Муниципальное предприятие «Коммунально - эксплуатационное предприятие» муниципального образования ЗАТО Комаровский Оренбургской области.

Форма проведения общего собрания – очная

Время проведения: 19 часов 00 минут.

Место проведения: МБОУ КСОШ ЗАТО Комаровский, ул. Южная д.20 «а»

Общая площадь многоквартирных домов составляет: 102 546 м²

Присутствовали на собрании:

Представители МП «КЭП» ЗАТО Комаровский Оренбургской области - 16 человек, действующие на основании Договора управления многоквартирными домами № 148 от 11.09.2015 г. и управления многоквартирными домами № 149 от 11.09.2015 г. на территории ЗАТО Комаровский Оренбургской области.

На собрание приглашены:

Представители собственника администрация МО ЗАТО Комаровский Оренбургской области

Жители МО ЗАТО Комаровский Оренбургской области – 13 человек.

Всего присутствовало на собрании – 30 человек.

Повестка дня:

1. Отчет управляющей организации МП «КЭП» ЗАТО Комаровский о проведенной работе в 2015 году, на общее имущества многоквартирных домов в соответствии с договорами:
 - а) Договор управления многоквартирными домами № 148 от 11.09.2016 г. на территории МО ЗАТО Комаровский Оренбургской области.
 - б) Договор управления многоквартирными домами № 149 от 11.09.2016 г. на территории МО ЗАТО Комаровский Оренбургской области.

На общем собрании к жителям обратилась директор управляющей организации МП «КЭП» ЗАТО Комаровский Орлова Светлана Александровна с отчетом о проделанной работе по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов и придомовой территории.

В отчете о проделанной работе за 2015 г. директор управляющей организации Орлова С.А. пояснила о видах и характеристиках фактически выполненных работ и оказанных услуг согласно договору управления многоквартирными домами № 148 от 11.09.2015 г. и договору управления многоквартирными домами № 149 от 11.09.2015 г. были предоставлены объёмы и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества согласно требованиям жилищного законодательства. (ст.162 ЖК РФ). В доклад директора МП «КЭП» ЗАТО Комаровский Оренбургской области включены нормативно-правовые акты, а именно:

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов ».

В течение отчетного периода управляющая организация МП «КЭП» ЗАТО Комаровский Оренбургской области по тарифу за содержание и ремонт общего имущества были выполнены следующие работы:

I. Ремонт конструктивных элементов жилых зданий

- а) стены и фасады, вентиляционные каналы:

- ремонт балконов - 37 шт.
- ремонт межпанельных швов-189,8 м²;
- ремонт крылец – 8 шт.;
- ремонт отмостки- 2,35 м²;
- ремонт стен и плит перекрытия в подвалах - 70 м²;
- ремонт продухов – 3 шт.;
- ремонт козырьков – 7 шт.
- б) крыши и водосточные системы:
- ремонт кровли – 797,5 м²;
- ремонт вентиляционных шахт- 1 шт.;
- ремонт парапетных плит- 6,85 м².
- в) оконные и дверные заполнения:
- ремонт оконных переплетов и рам – 24 шт.;
- ремонт тамбурных дверей – 20 шт.;
- замена стекол – 57,11 м²;
- установка металлических дверных блоков в подъездах- 6 шт.;
- установка металлических дверных блоков в подвалах – 8 шт.;
- ремонт дверных блоков – 24 шт.

- г) осмотр вентиляционных каналов (тяга) – 2 раза в год;
- уборка мусора и грязи с кровли; удаление снега и наледи с кровель (по необходимости);
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак; прочистка фановых труб (регулярно);
- закрытие подвальных и чердачных дверей (регулярно).

II. Ремонт и обслуживание внутридомового и инженерного оборудования:

Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений МКД:

а) центральное отопление:

- регулировка и набивка сальников;
- испытание систем центрального отопления;
- Промывка системы отопления гидравлическим способом;
- Слив и наполнение водой системы отопления;
- Ликвидация воздушных пробок;

Смена инженерных коммуникаций (отопление)- 449,12 пог.м;

Смена радиаторов – 759 секций.

- ежемесячный съем показаний с общедомового прибора учета;
- замеры температуры внутри помещений при поступлении заявок от потребителей коммунальных услуг.

б) водопровод и канализация , горячее водоснабжение;

- смена прокладок и набивка сальников;
- смена инженерных коммуникаций (холодное водоснабжение) – 456,03 м ;
- смена инженерных коммуникаций (горячее водоснабжение) – 469,01 м;
- смена инженерных коммуникаций (система канализаций) – 918 м.
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- проверка показаний индивидуальных приборов учета в соответствии с действующим законодательством;
- опломбировка приборов учета.

в) электроснабжение:

- замена перегоревших электроламп- 2089 шт.;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки щитков и ВРУ;
- снятие показаний домовых, индивидуальных электросчетчиков;
- замеры сопротивления изоляции;
- замена на энергопитающих приборах датчиков движения-259 шт.;
- установка светильников -166 шт.;
- замена трансформатора – 4 шт.;
- замена счетчиков ВРУ -2 шт.;
- счетчик подвал- 2 шт.;
- замена провода-кабеля – 1174 м.;
- замена патронов – 69 шт.;
- замена автоматов – 31 шт.;
- замена выключателей – 30шт.;
- замена розеток в подвале- 15 шт.

III. Санитарная уборка жилищного фонда:

- ежедневное подметание лестничных площадок и маршей этажей (кроме субботы и воскресенья)
- ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей (май – октябрь).

IV. Санитарная очистка придомовой территории:

- очистка урн от мусора;
- уборка снега и наледи перед входом в подъезд и тротуаров, с вывозом снега;
- посыпка противогололедными составами и материалами;
- подметание территории;
- сезонное выкашивание.

V. Внешнее благоустройство:

- погрузка и разгрузка травы листьев, веток, крупногабаритных бытовых отходов.
- Дезинсекция и дератизация общего имущества (подвал) – 2 раза в год. (договор с ООО «ЗащитаХлеб»).*

Аварийное обслуживание (общее имущество МКД):

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- ликвидация засора канализации внутри строения и до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка растрескавшихся ;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов.

б) центральное отопление:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной арматуры;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводах;

в) электроснабжение.

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- откачка воды из подвала;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков- систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

Управление:

- а) юридическое сопровождение;
- составление сметной документации;
- составление и размещение отчетности;
- контроль за деятельностью организаций имеющих оборудование в МКД,

Договор технического обслуживания внутридомового газового оборудования МКД (ОАО «Газпром газораспределение Оренбург»).

Договор на лабораторный производственный контроль питьевой и горячей воды- микро биологические, санитарно-бактериологические, санитарно-химические исследования воды, т.е запах, мутность, вкус, цветность(Федеральное бюджетное учреждение здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии» в Оренбургской области.

На общем собрании к жителям МО ЗАТО Комаровский обратилась главный инженер управляющей организации МП «КЭП» ЗАТО Комаровский Горшкова Марина Андреевна с разъяснениями нормативно - правовых актов на основании которых ведет свою деятельность управляющая компания МП «КЭП» ЗАТО Комаровский, а именно:

1. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 раздела III.
2. Постановление Правительства Оренбургской области № 766 – п. от 10.09.2012 г.
3. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 п.21 «б» « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам ».
4. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов ».
5. Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Глава 3, ст.13 п. 3-5.1.
6. Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПин 2.1.4.2496-09(гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения).
7. Департамент Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов приказ № 116-т/э от 30.11.2015 г. « Об установлении тарифов на теплоноситель, поставляемый теплоснабжающими организациями Оренбургской области потребителям тепловой энергии(мощности), другим теплоснабжающим организациям.
8. Постановление Администрации муниципального образования ЗАТО Комаровский Оренбургской области № 403-п от 26.11.2015 г. « Об утверждении тарифа на услуги оказываемые управляющей организацией ЗАТО Комаровский в 2016 г.».

9. Департамент Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов приказ № 113-т/э от 30.11.2015 г. « Об установлении тарифов на тепловую энергию (мощность), поставляемую теплоснабжающими организациями потребителям Оренбургской области потребителям».
10. Департамент Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов приказ № 126-в от 08.12.2015 г. « Об установлении тарифов на питьевую воду (питьевое водоснабжение), транспортировку воды и водоотведение».

Главным инженером МП «КЭП» ЗАТО Комаровский доведена информация о проведенной работе по вопросам (предложениям) изложенным населением на итоговом собрании, проходившем 26 марта 2015 г.:

- обсуждение вопроса о проделанной работе по уменьшению объема тепловой энергии, выставленной МП «КЭП» ЗАТО Комаровский в корректировочных платежных документах за 2015 г., в сравнении с 2014 годом;
- обсуждение вопроса о планах « Управляющей организации» по вопросам энергосбережения в 2016 году;
- осуждение вопроса о температуре внутри жилого помещения и порядке обращения граждан, в случае если температура не комфортна для проживания;
- обсуждение вопросов в рамках содержания конструктивных элементов многоквартирного дома и содержания общего имущества МКД (уборка территории, влажная уборка).

В рамках брифинга до жителей территории ЗАТО Комаровский доведены сведения:

- по порядку доведения информации об объемах проделанной работы по каждому многоквартирному дому;
- об объемах работ, запланированных в 2016 году в рамках капитального ремонта;
- о сроках и объемах работ по дезинсекции и дератизации общего имущества многоквартирных домов.

Главным инженером Горшковой М.А. были даны ответы согласно законодательства Российской Федерации на вопросы жителей МО ЗАТО Комаровский Оренбургской области:

1. По корректировке размера платы за отопления, согласно Постановлению Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 п.21 «б» « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам ». п.21 «б» и пп.3 п.2 приложения № 2.
2. По оплате за наём жилых помещений, главный инженер Горшкова М.А., пояснила, что за наём жилых помещений плата взимается, только с неприватизированных жилых помещений и что МП «КЭП» ЗАТО Комаровский является только агентом по сбору денежных средств согласно агентскому договору.

Заключения общего собрания:

1. Отчет жителям МО ЗАТО Комаровский предоставлен.
2. На вопросы жителей МО ЗАТО Комаровский, предоставлены разъяснения.

Протокол общего собрания подготовлен юрисконсультom  Ворончук Е.А.

Протокол согласован

Представителем собственника жилых помещений расположенных на территории МО ЗАТО Комаровский -

Исполняющего обязанности главы администрации МО ЗАТО Комаровский  Ярыгиным А.В.

Протокол утвержден директором МП «КЭП» ЗАТО Комаровский  Орловой С.А.