

Дорожная карта организации ТСЖ «Дом на Юго-западе»

№ п.п.	Задача	Работы, направленные на решение задачи	Срок исполнения	Примечание
1	Общее собрание собственников (ОСС) по созданию ТСЖ	1.1. Провести проверку бюллетеней и протокола собрания на соответствие Жилищному законодательству, юридическая проверка документов.	22-30 дек 2020	Решение о создании ТСЖ принимается, если более 50% собственников голосуют за ТСЖ (счет по кв.м.)
2	Регистрация ТСЖ «Дом на Юго-Западе»	2.1. Подать результаты собрания в МЖИ.	в теч. 10 дней со дня окончания ОСС	
		2.2. Подать документы на регистрацию юр. лица.	1й квартал 2021г.	
		2.3. После регистрации – изготовление печати, открытие Р/С в банке, постановка на учет в госорганах и фондах.		
3	ОСС за перевод счета капремонта на собственный счет ТСЖ	3.1. Сформировать повестку ОСС по кап. ремонту и др. вопросам, утверждаемым решением ОСС.	1й квартал 2021г.	Важно набрать кворум в 2/3 голосов собственников
		3.2. Обсуждение повестки ОСС.		
4	Организация работы ТСЖ	4.1. Коллегиальный выбор Правлением схемы работы ТСЖ с учетом тарифа на обслуживание, утвержденного на ОСС: - ТСЖ – управляющая организация с полномочиями заключать договоры подряда с эксплуатирующими организациями (ЭО) ИЛИ - ТСЖ занимается самостоятельной эксплуатацией с зачислением работников в штат ИЛИ - ТСЖ заключает договор управления с УК (например, с ГБУ "Жилищник")	Фев – апр 2021	Если кто-то из жителей видит себя в работе на конкретном участке (бухгалтер, контролер, техник, инженер и т.д.) и обладает соответствующими компетенциями, то Правление рады рассмотреть его/ее кандидатуру. Активность и креатив жителей – важный источник развития ТСЖ и повышения качества жизни.
		4.2. Выбор эксплуатирующих организаций (ЭО). Правление выработает критерии отбора, рассмотрит все предложения и выберет ЭО по соотношению цена-качество: 1. Основная техническая эксплуатация – содержание и текущий ремонт, а именно: а. 24/7 диспетчерская, сантехники, электрики, консьержи/охрана в подъездах б. 24/7 охрана по периметру с. Ежедневная влажная уборка 2. Лифты 3. Слаботочка 4. Видеонаблюдение 5. Вывоз мусора 6. Дератизация/дезинсекция 7. Очистка кровли и фасада от снега и льда, иные альпинистские работы		
		4.3. Обследование дома со специалистами предполагаемых ЭО, после которого появляется понимание масштабов задач. Составляются акты и дефектные ведомости совместно с временной УК ГБУ "Жилищник".		
		4.4. Заключение договоров на обслуживание с подрядчиками.		
5	Решение вопроса о переходе управления от ГБУ Жилищник к ТСЖ «Дом на Юго-Западе».	5.1. Передача/приём предыдущей УК в течение 3 раб. дн. со дня прекращения договора управления домом ТСЖ технической документации на дом и иных связанных с управлением домом документов, ключей, кодов доступа и т.д.	Апр – май 2021	Передача документации регламентирована Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" и ст. 162 Жилищного кодекса РФ (часть 10).
		5.2. Сформировать комиссию по передаче/приёмке управления МКД.		
6	Контроль за обеспечением эксплуатации и обслуживания общедомового имущества	Контроль выполнения эксплуатирующими организациями требований нормативных документов и условий договоров	Апр – дек 2021	По мере возникновения и формирования необходимых ресурсов.
		Организация проведения аварийных и ремонтно-восстановительных работ		

7	Капитальный ремонт и восстановление общедомового имущества	Организация капитального ремонта и восстановления: лифты, фасады, трубы, стилобат/крыша паркинга, паркинг (включая въездные и выездные ворота), система дымоудаления и противопожарной автоматики, система отопления, шлаббаумы, стоки и ливнёвка)	2022 – 1П 2023	В течение 1,5 лет с момента перевода счета капремонта и по мере накопления средств.
8	Проработка вопроса оформления придомовой территории.		Июл 2021 – дек 2022	После окончания проведения нового межевания в районе
9	Благоустройство территории.	В повестке программы благоустройства – клумбы и цветочное оформление, доп. оснащение детской площадки, возможное увеличение кол-ва парковочных мест <i>(решим по итогам сбора пожеланий от жителей)</i>	Июл 2021 – дек 2022	Часть мер можно осуществить до оформления территории, другую часть – после
10	Сбор предложений и утверждение дизайн-проектов по ремонту подъездов (2-4 подъезды + лифтовая зона 1 подъезда)		До 30 дек 2021	В зависимости от бюджета проектов и финансов самого ТСЖ, ТСЖ возьмет на себя часть или все расходы по ремонту. Если полный бюджет ремонта будет за пределами возможностей бюджета ТСЖ, то оно, например, может взять на себя черновые материалы и работу. Источники финансирования таких расходов, как ремонт подъездов, будем изыскивать по результатам выявления экономий и доп. доходов, например, от фасадной рекламы на доме.