Дорожная карта организации ТСЖ «Дом на Юго-западе»

№ п.п.	Задача	Работы, направленные на решение задачи	Срок исполнения	Исполнитель	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.	**до 07 марта 2021**		
		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.	**До 07 марта 2021**		Важно набрать кворум в 2/3 голосов собственников
		3.2. Обсуждение повестки ОСС.	**до 15 апреля 2021**		
4	**Организация работы ТСЖ**	4.1. Коллегиальный выбор Правлением схемы работы ТСЖ с учетом тарифа на облуживание, 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: a. 24/7 диспетчерская, сантехники, электрики, консьержи/охрана в подъездах b. 24/7 охрана по периметру c. 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	**до 07 марта 2021**		

		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".	**до 21 марта 2021**		
		4.4. Заключение договоров на обслуживание с подрядчиками.	**до 26 марта 2021**		
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.	**26 марта 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.	**15 марта 2021**		
6	**Контроль за обеспечением эксплуатации и обслуживания общедомового имущества**	Контроль выполнения эксплуатирующими организациями требований нормативных документов и условий договоров	**Апр – дек 2021**		
		Организация проведения аварийных и ремонтно восстановительных работ			По мере возникновения и формирования необходимых ресурсов.
7	**Капитальный ремонт и восстанавление общедомового имущества**	Организация капитального ремонтаи восстановления: лифты, фасады, трубы, стилобат/крыша паркинга, паркинг (включая въездные и выездные ворота), система дымоудаления и противопожарной автоматики, стстема отопления, шлагбаумы, 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 *(решим по итогам сбора пожеланий от жителей)*	**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.