# Задачи, стоящие перед домом в процессе создания и работы ТСЖ

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Тип задач** | **Подтип** | **Плановый срок** | **Описание задач** | **Ответств. лицо(а) – контроль от дома** | **Процент выполнения** |
| 0.1 | Общие - предварительные | Общее собрание собственников (ОСС) по созданию ТСЖ | Декабрь 2019 г. – декабрь 2020 г. | * Организация и проведение ОСС
* Набор более 50% голосов
 | Крохин КонстантинИванова ГалинаЕрманок Анна | 100%100%100% |
| 0.2 | Общие - предварительные | Регистрация ТСЖ «Дом на Юго-Западе» | Январь 2021 г. – Апрель 2021 г. | * Подача результатов собрания в МЖИ в теч. 10 дней со дня окончания ОСС
* Подача документов на регистрацию юр. Лица
* После регистрации – изготовление печати, открытие Р/С в банке, постановка на учет в госорганах и фондах
 | Крохин Константин | 100% |
| 0.3 | Общие - предварительные | Общий | Апрель 2021 г. | 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. | Крохин Константин | 100% |
| 1.1 | Техническая эксплуатация | Общая эксплуатация домового хозяйства | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | Основная техническая эксплуатация – содержание и текущий ремонт: * Обследование дома со специалистами ЭО, после которого появляется понимание масштабов задач, составление по итогам актов и дефектных ведомостей
* 24/7 диспетчерская, сантехники, электрики, консьержи/охрана в подъездах
* 24/7 охрана по периметру
* Ежедневная влажная уборка 1 этажа, уборка остальных этажей согласно графику
* Вывоз мусора
* Дератизация/дезинсекция
* Очистка кровли и фасада от снега и льда (зимне-весенний период), иные сезонные альпинистские работы
* Благоустройство домовладения
 | Крохин КонстантинКидяева ЕленаБелякова МаринаЭО (эксплуатирующая организация) | 100%30%10%100% |
| 1 |  | Контроль эксплуатации домового хозяйства | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Контроль обеспечения эксплуатации и обслуживания общедомового имущества
* Контроль выполнения эксплуатирующими организациями требований нормативных документов и условий договоров
* Организация проведения аварийных и ремонтно-восстановительных работ
 | Крохин КонстантинКидяева ЕленаБелякова Марина | 100%30%10% |
| 1.2 | Техническая эксплуатация | Лифтовое хозяйство | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Получение официальных заключений о состоянии всех лифтов
* Принятие решения о выборе поставщиков и подрядчиков, приоритезация восстановительных работ
* Проведение капитального ремонта
* Текущее обслуживание и ремонт – контроль
 | Крохин КонстантинОсипов КонстантинПодрядчик (Лифтиндустрия) | 50%10%50% |
| 1.3 | Техническая эксплуатация | Противопожарные системы | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Осмотр и дефектовка текущего состояния противопожарных систем (комплектация, общее состояние, исправность сигнализации и пр.)
* Устранение нарушений
* Контроль поддержания систем в надлежащем порядке
 | Крохин КонстантинЗуев Игорь | 70%5% |
| 1.4 | Техническая эксплуатация | Система вентиляции | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Осмотр текущего состояния системы вентиляции дома на предмет нарушений
* Выявление и устранение нарушений (в том числе незаконных врезок или незаконного использования под другие нужды)
* Контроль поддержания систем в надлежащем порядке
 | Крохин КонстантинЗуев Игорь | 80%1% |
| 1.5 | Техническая эксплуатация | Ливневая сеть, водосточные элементы | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Осмотр и дефектовка текущего состояния ливневых систем, водосточных желобов, водосточных труб
* Устранение нарушений, очистка водостоков, устранение повреждений фасада и иных частей дома из-за стекающей воды
* Контроль поддержания систем в надлежащем порядке
 | Крохин КонстантинЗуев Игорь | 90%1% |
| 1.6 | Техническая эксплуатация | Подземный паркинг | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Осмотр текущего состояния на предмет выявления нарушений, приведение в порядок (очистка от мусора, восстановление освещения и др.)
* Выявление и устранение нарушений (незаконное занятие помещений, склад пожароопасных предметов и др.)
* Контроль поддержания в надлежащем состоянии
 | Крохин КонстантинЗуев ИгорьКидяева Елена | 70%10%15% |
| 1.7 | Техническая эксплуатация | Строительные элементы | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Проведение необходимых строительных и ремонтных работ – фасад, подъезды, общие помещения, внутренние и внешние элементы и пр.
 | Крохин КонстантинЗуев Игорь | 70%0% |
| 1.8 | Техническая эксплуатация | Система электроснабжения | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Осмотр текущего состояния на предмет выявления нарушений, приведение в порядок
* Выявление и устранение нарушений (незаконные врезки, отсутствие счетчиков, несоответствие нормам и пр.)
* Аудит и приведение в порядок сетей нежилых помещений
* Поддержание сетей в надлежащем порядке
 | Крохин КонстантинЦыганков Виктор | 80%15% |
| 1.9 | Техническая эксплуатация | Система теплоснабжения | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Осмотр текущего состояния на предмет выявления нарушений, приведение в порядок
* Выявление и устранение нарушений (незаконные врезки, отсутствие счетчиков, несоответствие нормам и пр.)
* Аудит и приведение в порядок сетей нежилых помещений
* Поддержание сетей в надлежащем порядке
 | Крохин КонстантинЦыганков Виктор | 80%10% |
| 1.10 | Техническая эксплуатация | Система горячего и холодного водоснабжения, канализация | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Осмотр текущего состояния на предмет выявления нарушений, приведение в порядок
* Выявление и устранение нарушений (незаконные врезки, отсутствие счетчиков, несоответствие нормам и пр.)
* Поддержание сетей в надлежащем порядке
 | Крохин КонстантинЦыганков Виктор | 80%10% |
| 1.11 | Техническая эксплуатация | Верхний технический этаж, кровля | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Осмотр текущего состояния на предмет выявления нарушений
* Устранение нарушений, в том числе упорядочивание доступа
* Поддержание в надлежащем порядке
 | Крохин Константин | 70% |
| 1.12 | Техническая эксплуатация | Слаботочные сети и элементы | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Восстановление и/или наладка слаботочных элементов (домофоны, запирающие устройства, в том числе в башне)
* Принятие решения о выборе поставщиков и подрядчиков на выполнение работ по внедрению и обслуживанию
 | Крохин КонстантинДжеренашвили Паата | 50%20% |
| 1.13 | Техническая эксплуатация | Информационно-коммуникационные системы (телефония, телевидение, локальная сеть, ПО) | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Восстановление и/или наладка телефонии (установка и настройка собственной АТС)
* Установка и настройка общего и специализированного ПО (программного обеспечения) для функционирования служб диспетчерской, бухгалтерии, паспортного стола и пр.
* Принятие решения о выборе поставщиков и подрядчиков на выполнение работ по внедрению и обслуживанию
 | Крохин КонстантинОсипов КонстантинДжеренашвили Паата | 100%5%100% |
| 1.14 | Техническая эксплуатация | Видеонаблюдение | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Восстановление и/или наладка системы видеонаблюдения на внутренней и внешней территории дома (закупка, установка и настройка камер наблюдения, кабелей и пр.) – подъезды, лифты, паркинг, придомовая территория, въезды/выезды
* Принятие решения о выборе поставщиков и подрядчиков на выполнение работ по внедрению и обслуживанию
 | Крохин КонстантинОсипов КонстантинДжеренашвили Паата | 10%0%20% |
| 1.15 | Техническая эксплуатация | Контроль доступа на территорию | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Восстановление шлагбаумов – верхний въезд/выезд
* Восстановление въезда/выезда в паркинг
* Восстановление шлагбаумов – верхний въезд/выезд
* Внедрение, настройка и обслуживание СКУД
 | Крохин КонстантинОсипов КонстантинДжеренашвили Паата | 60%0%40% |
| 2.1 | Общие | Организация служб: бухгалтерия, диспетчерская, паспортный стол, юридическая служба и пр. | Апрель 2021 г. – Июнь 2021 г. | Организация служб по:* работе с жителями дома
* бухгалтерии (в том числе по начислениям, занесением показанием счетчиков, учета льгот и субсидий и пр.)
* работе паспортного стола
* обслуживанию домовладения
* ведению бухучёта и бух. Отчётности
* налоговому учету и отчетности
 | Крохин Константин | 100% |
| 2.2 | Общие | Благоустройство и придомовая территория | Июль 2021 – дек 2022 | * Проработка вопроса оформления придомовой территории (после окончания проведения нового межевания в районе)
* Благоустройство территории (клумбы и цветочное оформление, доп. оснащение детской площадки, возможное увеличение кол-ва парковочных мест и т.п.)
* Сбор предложений и утверждение дизайн-проектов по ремонту подъездов (2-4 подъезды + лифтовая зона 1 подъезда) – в зависимости от бюджета ТСЖ
 | Крохин Константин | 0% |
| 2.3 | Общие | Организация работы с нежилыми помещениями | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Взаимодействие с собственниками и арендаторами нежилых помещений (упорядочивание оплат, контроль выполнения требований законодательства и пр.)
 | Крохин Константин | 65% |
| 2.4 | Общие | Подготовка дома к отопительному сезону | Апрель 2021 г. – Август 2021 г. | * Заключение договоров с ресурсными организациями
* Проверка всех сетей и оборудования на предмет готовности к отопительному сезону
* Выявление и устранение нарушений
 | Крохин Константин | 95% |
| 2.5 | Общие | Развитие внутридомовых активностей | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Анкетирование и сбор пожеланий жителей для досуговой активности
* Организация и поддержка работы досуговых активностей (кружки, мастер-классы и пр.), информирование жителей
 | Белякова МаринаРоманчик Галина | 0%0% |
| 2.6 | Общие | Коммуникация с жителями дома | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Организация и проведение своевременного информирования жителей по вопросам жизнедеятельности дома и ТСЖ
* Оформление общих стендов в подъездах, ведение сайта, официальных каналов в Telegram, и прочие каналы связи с жителями
 | Крохин КонстантинИванова ГалинаКидяева Елена | 100%3%3% |
| 2.7 | Общие | Помещения общего пользования (кроме паркинга) | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Контроль за состоянием помещений общего пользования (кроме техэтажей)
* Организация и контроль проведения ремонта в подъездах (опционально, в зависимости от наличия бюджета)
* Контроль состояния и использования технических этажей
 | Крохин КонстантинРоманчик ГалинаЦыганков Виктор | 10%0%0% |
| 3.1 | Административно-юридические | Подготовка и проведение ОСС | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Подготовка и проведение ОСС по переводу счета капремонта на собственный счет ТСЖ
 | Крохин КонстантинИванова ГалинаЕрманок Анна | 25%3%3% |
| 3.2 | Административно-юридические | Представление ТСЖ перед третьими лицами и гос. органами | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Заключение договоров с ресурсными организациями (МОЭК, Мосэнергосбыт и пр.)
* Ведение прочих договоров (оформление, заключение, контроль исполнения, приёмка работ, расчёты)
* Представление и защита интересов ТСЖ в гос. Органах (МЖИ, Управа и пр.) и судах
* Взаимодействие с надзорными и правоохранительными органами
* Организация массовых жалоб
 | Крохин Константин | 100% |
| 3.3 | Административно-юридические | Контроль за сбором платежей и взносов, претензионная работа | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Проверка оплат, принятие мер в случае необходимости
* Работа с жалобами и претензиями от жителей
 | Крохин Константин | - |
| 3.4 | Административно-юридические | Финансовый контроль и аудит | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Контроль баланса ТСЖ
* Контроль и оптимизация расходов
* Принятие необходимых мер по недопущению дисбаланса, в том числе в случае угрозы банкротства
 | Крохин КонстантинРевизионная комиссия | 100%- |
| 3.5 | Административно-юридические | Организация и проведение заседаний Правления ТСЖ | Апрель 2021 г. – по наст. вр. | * Назначение даты и проведение очередных заседаний
* Протоколирование заседаний и подготовка официальной документации по итогам
 | Крохин КонстантинЦыганков Виктор | 100%75% |