# 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 Константин  Иванова Галина  Ерманок 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 Константин  Кидяева Елена  Белякова Марина  ЭО (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 Константин  Кидяева Елена  Белякова 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 Константин  Осипов Константин  Подрядчик (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 Константин  Зуев 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 Константин  Зуев 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 Константин  Зуев 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 Константин  Зуев Игорь  Кидяева 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 Константин  Зуев 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 Константин  Цыганков 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 Константин  Цыганков 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 Константин  Цыганков 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 Константин  Джеренашвили 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 Константин  Осипов Константин  Джеренашвили 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 Константин  Осипов Константин  Джеренашвили 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 Константин  Осипов Константин  Джеренашвили 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 Марина  Романчик 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 Константин  Иванова Галина  Кидяева 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 Константин  Романчик Галина  Цыганков 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 Константин  Иванова Галина  Ерманок 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 Константин  Ревизионная 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 Константин  Цыганков Виктор | 100%  75% |