

10.02.2020
10.02.2020

МИКРОПРЕДПРИЯТИЕ

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания Автострой ЖКХ»**

ИНН 5003075451 КПП 775101001 ОГРН 1095003006130

142771, г. Москва,
поселение «Мосрентген»,
поселок Завода Мосрентген, АБК

телефон/факс (495) 424-57-00,
e-mail: uk-avtostroi@mail.ru

Исх. № 2263 от 10 февраля 2020 года

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПОСЕЛЕНИЯ «МОСРЕНТГЕН»
108820 Г. МОСКВА, ПОСЕЛЕНИЕ
«МОСРЕНТГЕН», ПОС. ЗАВ. МОСРЕНТГЕН,
ДО М41

10.02.2020 *Алф*

**Префекту ТиНАО
НАБОКИНУ В.П.**

**Прокурора Новомосковского АО
ГРИГОРЬЕВУ Б.О.**

**Начальнику жилищной инспекции ТиНАО
КОСТЫЛЕВ В.А.**

**Главе администрации поселения Мосрентген
ЕРМАКОВУ Е.Н.**

АДМИНИСТРАЦИЯ ИСПЕКЦИИ
ПО ТРО «КОМП» ПОС. ЗАВ. МОСРЕНТГЕН АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ
ГОР. ОКЛА МОСКВЫ
www.gp1.mos.ru
Южнобутовская ул., д. 22, г. Москва, 117042
телефон: 8 (495) 25-816
Получено 10.02.2020

ПРЕФЕКТУРА
Троицкого и Новомосковского
административных округов
города Москвы
10 ФЕВ 2020
телефон: 8-499-652-61-11
МЧ

ПРОТОКОЛ

**7-мой Отчетной конференции управляющей организации «Автострой ЖКХ»
за 2019 год перед жителями.**

Полная версия отчета на 96 листах и настоящий протокол на 10 листах
выложены на официальном сайте УК «Автострой ЖКХ».

Место проведения: Дом культуры поселения «Мосрентген»

Дата и время: 25 января 2020 года с 14.00 до 16.00.

Присутствовали 65 человек.

На конференции не было представителей администрации поселения
«Мосрентген». Приглашение передано 15 января 2020 года

Из 1118 квартир, подведомственных УК «Автострой ЖКХ», 60 квартир
являются муниципальными (5,4%). Отсутствие представителей администрации на
Конференции, вызвало негативную реакцию зала, которая выразилась в
предложении: «донести до МЭРа города Москвы».

Администрация поселения «Мосрентген», своим неучастием в
Конференции, по сути, отказалась от публичной возможности, высказать свое
оценочное мнение,

Алф

прежде всего:

1) — о микропредприятии ООО УК «Автострой ЖКХ» в сравнении с другими управляющими организациями по управлению жилфондом, зарегистрированными в Мосрентгене;

2) — о роли и значимости «Автостроя» для поселения в целом,

а также:

— **об** неэффективности и не результативности бюджетных расходов на бессмысленное учреждение в 2019 году МБУ «Жилищник Мосрентген», для управления жилфондом при наличии в Мосрентгене других, давно назревших **социально-экономических проблем.**

— о монополизации муниципальной властью сферы управления жилфондом под МБУ «Жилищник Мосрентген» и МУП «УК ЖКХ Мосрентген».

Это давление на бизнес.

Это создание не равных условий за счет местного бюджета.

Это нарушение федерального закона Ф3-135 «О защите конкуренции».

— о негативных последствиях от 7-ми летнего управления жилфондом муниципальным предприятием «УК ЖКХ Мосрентген», о мерах ответственности за неэффективность и за не результативность, до сих пор не предъявленных к руководителям МУПа.

— **об** ущербах из-за действий местной власти, не соответствующих принципам эффективности и результативности при планировании и исполнении местного бюджета. Например:

а) ущерб в сумме 7.928.863,31 руб., выявленный в августе 2019 года Контрольно-Счетной палатой города Москвы и подтвержденный прокуратурой Новомосковского АО города Москвы;

б) ущерб около 800 тыс.руб. в 2015 году от якобы ремонта кровли на доме 24 в поселке «Мосрентген» за средства местного бюджета. После 4-рех летних разборок между УК и местной властью, в 2019 году кровля отремонтирована за средства граждан, накопленных в Фонде капитального ремонта с 01 июля 2015 года в сумме порядка 4 млн.руб.

Ремонт кровли на крыше дома 24 в поселке «Мосрентген» профинансирован дважды: от бюджета в 2015 году и от жителей в 2019 году. Противостояния УК «Автострой ЖКХ» с местной властью из-за кровли доведены до судов. Виновные не наказаны.

в) не целевое расходование около 30-ти млн.руб. на ремонты подъездов в домах №32, №36 в поселке «Мосрентген» и в доме №01 по улице героя России Соломатина.

В качестве формального основания для нецелевого использования местного бюджета придумана Подпрограмма капитального ремонта на 2018-2020 годы.

Ремонт подъездов по Закону не обязателен для бюджета поселения «Мосрентген», тем более не в ветхих домах.

Ремонты подъездов - это ответственность: конкретных управляющих организаций, в частности:

-МУП «УК ЖКХ Мосрентген» в домах: №32 и №36 в поселке,

-УО «Пик-Комфорт» в доме №01 по улице героя России,

ежемесячно получавших финансирование от собственников и нанимателей помещений в МКД на текущие ремонты подъездов.

В итоге, на одну и ту же работу в домах №32, №36, №01 поступило двойное финансирование из двух источников: от жителей и бюджета.

Это скрытые признаки не законного обогащения за счет налогоплательщиков.

Администрация, своим не участием 25 января 2020 года, по сути, отказалась поддержать префекта ТиНАО в том, что префект объявил Благодарность коллективу УК «Автострой ЖКХ» за трудовые заслуги. Эта благодарность публично озвучена и вручена в марте 2019 года в доме культуры «Вороново».

Де-факто, в Мосрентгене:

—отсутствует доверие между местной властью (*в лице верховенствующих глав*) и бизнесом: в лице: конкретного УК «Автострой ЖКХ»

—не обоснованные издержки,

—излишнее давление на бизнес.

.....

От имени управляющей организации «Автострой ЖКХ» выступили:

—Ольшанский Петр Валентинович,

—Фардзинов Андрей Олегович,

—Самойлик Татьяна Владиславовна,

—Тихоненков Вячеслав Владимирович.

Они сообщили следующее:

1. В марте 2019 году префект ТиНАО объявил благодарность единственной управляющей организации в Новой Москве.

2. Содержание домов, придомовых территорий, подведомственных УК «Автострой ЖКХ», соответствует договорам с собственниками помещений в 13-ти МКД.

3. Администрацией ликвидированы в октябре 2019 года места сбора крупногабаритного мусора (КГМ) на площадках вблизи домов 15 и 25, и домов 4 и 35. Дворникам УК, не считаясь с дополнительными издержками, до сих пор приходится (*переприватывать*) перевозить КГМ на предприятие «Автострой» во избежание штрафов от административно-технической инспекции (АТИ).

4. Тарифы на содержание и ремонт сохраняются неизменными с дат перехода домов под управление УК «Автострой ЖКХ».

Первые дома перешли под УК 01 марта 2013 года. Размеры тарифов не соответствуют уровню требований высокого качества и гарантированной безопасности в МКД. Тарифы устарели.

Принципом УК не является повышение размеров тарифов для граждан. Тарифы давно нуждаются в обновлении.

В Старой Москве, Постановлением правительства Москвы №1497-ПП от 4 декабря 2018 года установлена для граждан максимальная цена за содержание и ремонт 29,04 руб./м². В Мосрентгене - 41,38 руб./м².

Этим же постановлением предусмотрено субсидирование управляющим организациям Старой Москвы до 29,04 руб./м² в зависимости от категории МКД.

Услуга по содержанию и ремонту в Старой Москве домов со всеми удобствами дороже чем в Мосрентгене и стоит 58,08 руб./м² против 41,38 руб./м² в Мосрентгене, утвержденных решением Совета депутатов № 61/5 от 29 июня 2017 года.

В домах под управлением УК «Автострой ЖКХ» максимальный тариф - 38,48 руб./кв.м.

5. Капитальный ремонт в домах: 22, 24, 29 по планам ФКР, проводился подрядчиками крайне неорганизованно, порой с наплевательским отношением и элементарной безграмотностью.

Благодаря бдительности жителей, непрерывному контролю и протестам УК «Автострой ЖКХ» подрядчики, которые работали в домах 22 и 29, были отозваны фондом капитального ремонта (ФКР). Подрядчики, работавшие в доме 24 неоднократно переделывали. Из-за недоверия к работникам подрядчика жители квартир: 4,22,38,45,46,47 отказались от замены стояков.

6. Принципиальность сотрудников УК оградила жителей от брака и защитила права жителей на получение качественного и надежного капитального ремонта в обмен на их ежемесячные взносы в ФКР. Ремонты в домах 22 и 29 перенесены на 2020 год с заменой подрядчиков.

7. В пяти домах (№3, 15, 21, 25, 35) силами УК «Автострой ЖКХ» выполнены текущие ремонты 13-ти подъездов в соответствии с **Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"**.

8. 13-ть подъездов (*места общего пользования- МОП*) отремонтированы с целью поддержания МКД в благоустроенном и безопасном состоянии по планам текущего ремонта.

Ремонты выполнялись в согласии с жителями.

9. Исполнение требований безопасной эксплуатации газового оборудования в МКД обязали УК выполнить в марте-мае 2019 года диагностику на сумму 511.700 руб. Эти расходы (511.700 руб.), как и расходы на обслуживание общедомового газового оборудования в 11-ти МКД (132.320 руб.) были внеплановыми, то есть не за денежные средства жителей. Итого, на обслуживание общедомового газового оборудования в подведомственных домах составило **644.020 руб.**

Эти расходы (644.020 руб.) на обслуживание общедомового газового оборудования не предусмотрены тарифами на содержание и ремонт.

С одной стороны, расходы на обслуживание общедомового газового оборудования, являющимися дополнительными, должны быть узаконены решениями общих собраний МКД, с другой стороны, требовать от жителей дополнительных взносов, компенсирующих расходы на обслуживание общедомового газового оборудования, недопустимо, в силу кризисных обстоятельств, сложившихся в экономике в целом.

Выход — это привлечение бюджетных компенсаций по аналогии со Старой Москвой в соответствии с Постановлением правительства Москвы №1497-ПП от 4 декабря 2018 года. Неизбежна разумность при планировании и использовании бюджетных средств. Внесены предложения в администрацию.

10. По итогам за 2019 год, третий год подряд УК «Автострой ЖКХ» полностью рассчиталась по всем обязательствам. Об этом в третий раз официально доложено заместителю МЭРа по ЖКХ - Бирюкову П.П.

11. В 2015 году администрация израсходовала 10,2 млн.руб. на энергоаудит, назначением которого - утепление панельных МКД. Утеплений нет.

Четыре панельных дома: 3, 24, 33, 34, которые под управлением УК «Автострой ЖКХ», продолжают зимой отапливать улицу. О чем свидетельствуют показания термограмм обследований панельных зданий, выполненных в 2016-2017 годах.

12. Одиннадцать (№3, 4, 15, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 33, 34) из 13-ти всего МКД, подведомственных УК «Автострой ЖКХ», перешли на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (PCO). В 2019 году получен отказ - «бойкот» от жителей дома №29.

Будут выводы вплоть до разрыва отношений, если сохранятся препятствия.

13. УК «Автострой ЖКХ» будет работать с теми жителями, которые желают. Прерогатива установления и сохранения договорных отношений с УК «Автострой ЖКХ» остается за собственниками помещений.

По Мосрентгену ходят слухи о том, что МБУ «Жилищник Мосрентген» заберет Автостроевские дома. Слухи случайными не бывают, как и дым без огня. Такие слухи косвенно указывают на недоверие к УК «Автострой ЖКХ» со стороны местной власти.

МБУ «Жилищник Мосрентген» является детищем местной власти. На МБУ потрачены бюджетные средства, отчет за которые неизбежен.

Слухи, как не случайность, а отражение закономерности возвращают к вопросам:

— почему местная власть «вбросила» бюджетный «Жилищник» в качестве управляющей организации в крайне небольшой рынок жилищных услуг Мосрентгена?;

— почему местная власть заняла позицию стороннего наблюдателя,

— почему проигнорировала 25 января 2020 года настоящую Конференцию,

— почему не участвовала в голосовании в доме №18 (249 квартир) по улице героя России Соломатина, почему проигнорировала 19 января 2020 года при подсчете голосов по принятию решения о смене управляющей организации? В этом доме - немало жителей, которые изъявили желание перейти под управление УК «Автострой ЖКХ».

Тем самым, администрацией проявлено неуважение к жителям.

Такое неуважение было и к депутату Сухоруковой Н.П. на ее официальное обращение к главе администрации от имени жителей дома №18 по улице ГРС: поддержать участие в голосовании при смене УО.

14. В доме №18 по адресу: г.Москва, п.Мосрентген, ул.Героя России Соломатина, проведено общее очно-заочное собрание собственников, по смене управляющей организации.

Глава Администрации поселения «Мосрентген» - Ермаков Е.Н. лично был оповещен.

15. Благодаря заместителю префекта ТиНАО города Москвы – Афалову М.В., во второй половине 2019 года капитально отремонтирована крыша и кровля на доме №24. В итоге ликвидирован позор от местной власти, тянувшийся с 2015 года.

16. В отличии от публичных слушаний по бюджету поселения на 2020 год, которые проводились 18 октября 2019 года, настоящая Конференция проведена в удобное для жителей время (в субботу), поэтому Конференция собрала значительно больше людей.

17. Жители поддержали предложение о полном финансировании технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования (ТО ВКГО) за счет бюджета, цена которому 2,0-2,5 млн.руб. для всех домов в Мосрентгене. Потребуются юридические решения.

18. Бюджетом города Москвы на 2020 год на уборку Мосрентгену выделено около 59 млн.руб., в том числе на уборку придомовых территорий.

Уборку придомовых территорий вокруг 13-ти МКД (3, 4, 15, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 29, 33, 34, 35) и плюс уборку 4-рех мусоросборочных площадок продолжает выполнять УК «Автострой ЖКХ». Это означает, что УК «Автострой ЖКХ» ежемесячно вносит городскому бюджету экономии порядка 200 тыс.руб.

.....

На Конференции жители приняли активное участие. Правда не все представились.

Из их выступлений:

1) **Морозова Е. Ю.**, председатель дома № 24 поблагодарила УК за помощь жителям при капитальном ремонте и выразила недовольство позицией главы поселения «Мосрентген», который выждав 30 дневный срок, ответил, что капитальный ремонт не входит в его полномочия.

Жители дома довольны УК.

2) **Герасимова В.П.**, житель дома №3 предложила, чтобы УК получила лицензию и своими силами осуществляла поверку счетчиков.

=Предложение принято. Технически возможно. Будет проработано.

3) **Житель дома № 33**

-Выразил недовольство отсутствием представителей администрации на отчете УК.

-Поблагодарил работу УК, отметил качественное и вежливое обслуживание сотрудников.

Особенно выделил работу уборщицы.

Предложил премировать.

-Единственная претензия: рассылка долговых ЕПД, добросовестным плательщикам. Просил разобраться.

=Глава администрации лично оповещен.

=Небольшие премии выплачены.

=Неразбериха в ЕПД по дому №33 тянется год.

Подключена префектура.

4) **Коробкова Т.А.**, житель дома № 21

Полагает, что размер начислений за ОДН (ХВС) в ЕПД завышенным.

=Поручение главбуху УК.

Холодная вода на нужды ОДН расходуется не только уборщицей. Начисления размеров ОДН выполняет МФЦ «Московский» по утвержденной методологии.

5) **Мирхийдаров М.Ф.**, житель дома №35

Поддержал пожелание жителей, чтобы УК взяла на себя функцию по поверке счетчиков.

Не устраивает качество покрытия на детской площадке во дворе дома №35.
Просьба заменить.

В целом работой УК очень довольны.

=Будет обращение, совместное от УК и жителей дома №35 в администрацию по площадке.

6) Житель дома №33

Выразила недовольство цветом плитки, выложенной в 3 подъезде.

Выразила недовольство предложению УК: выполнить ремонт входных групп по аналогии с подъездом №4 этого дома.

=Цвет плитки определен большинством.

=Конкретно обустройство входных групп в подъездах: 1, 2, 3 будет реализовано только после опроса жителей и выяснения пожеланий под подпись от большинства.

7) Крженицкая Е.В., житель дома № 33.

Предложила разработать альтернативный проект для входных групп.

Качеством работ и цветом плитки довольна.

За УК сохраняется с прошлой Конференции вопрос о включение счетов на оплату за ГВС и отопление в ЕПД (после перехода на прямые договоры с РСО).

Просила премировать сотрудников УК.

=К включению в ЕПД оплат за ГВС и отопление- подключилась не только администрация, но и префектура ТиНАО. Эта работа велась в течении 2019 года. Результата пока нет. Нет согласия от МОЭКа. Продолжим.

=По ремонту подъездов и входных групп - ориентировка только на мнение большинства жителей подъездов: 1, 2, 3.

=Премирование исходя из возможностей, выплаты сделаны.

8) Морозова Н.И., житель дома № 33.

Выразила удовлетворение цветом плитки, выложенной в 4 подъезде, также удовлетворение работой, выполненной на входной группе подъезда.

Возмутилась тем, что

-продолжаются отдельные квитанции за ГВС и отопление отдельно от ЕПД. Обещали и не соединили в ЕПД.

-приходят долговые ЕПД. Оплатила 25 руб., еще комиссию 30 руб. оплатила. Вчера поступила еще долговая ЕПД.

Пенсионерам не дают жителя-покоя.

=Поручение главбуху.

=на контроле до включения начислений за ГВС и отопление в ЕПД.

9) Ворнаков В.В., житель дома 31

Выразил негатив от жителей дома № 31 к МУП УК ЖКХ Мосрентген, который обслуживает дом №31, о миллионных долгах этой управляющей компании перед ресурсными организациями.

Обратился к Тихоненкову, как к депутату, с просьбой, совместно с жителями написать обращение в администрацию, что бы та в свою очередь обязала МУП отчитаться перед жителями о своей деятельности –открыто, как это делает УК «Автострой ЖКХ».

10) Прохина Г.С., житель дома № 23

Информировала присутствующих о том, что МБУ проводит огромную работу по переходу домов от МУПа, в новую, созданную организацию «Жилищник». Этой работой занимается Николаева Е.В.

Результат этой работы: из 19 домов в новую организацию переведены 10 домов. Работа по переводу продолжается.

Подготовлена почва, чтобы подобраться к домам под управлением Автостроя.

11) Санеев С.В., житель дома № 6

Жители возмущены и считают, что собрания, которые проводил МУП (Николаева) по переводу домов под управление в «Жилищник» прошли с нарушением.

Спросил: как Автострою удастся вовремя рассчитываться с РСО и бороться с неплательщиками.

Ответ

=Деньги приходящие на счет УК распределяются следующим образом:
РСО, контрагентам, зарплата
Злостных должников среди жителей нет.

Спросил: как укомплектован штат сотрудников?

Ответ

=Автострой –это микропредприятие. Приходится напрягаться, работать за двоих, за троих, совмещать профессии, выплаты, отгулы. Трудовой кодекс не нарушаем.

Попросил разъяснить про тарифы.

Ответ

=Тарифы суммарно не отличаются.

=Со стороны Автостроя были обращения в различные инстанции в отношении оптимизации. На территории поселения «Мосрентген» нет необходимости в большом количестве управляющих организаций. По данным ГИС ЖКХ рейтинг компаний усреднено представляется таким образом:

Автострой - 80%, ПИК - 60%, МУП - 40%.

Пусть будет одна управляющая организация, но лучшая. УК «Автострой ЖКХ» возьмет всю ответственность на себя.

Недавно выступила Галина Семеновна, житель дома №23. Она рассказала о перетягивании домов в «Жилищник». Хотите- перетягивайтесь.

Мы останемся работать с теми, кто хочет.

12) **Житель дома № 14**

Возмущена тем, как МУП проводил собрание собственников в «Жилищник». Многочисленные нарушения. Те же люди из МУПа в «Жилищник».

=В коммунистическое время было так: если провалил доверенное дело, то перспектив нет.

13) **Румянцев С.В.**, житель дома № 18 по улице Героя России Соломатина.

Тем, кто недоволен переходом своих домов в «Жилищник» могут собирать новые собрания собственников (СС) и принимать свое новое решение.

Подобное собрание СС по смене управляющей организации прошло в их доме.

14) **Шушин А.И.**, житель дома №31

В поселении идет активная агитация за переход домов в «Жилищник». И весь коллектив работающих в МУПе также переходит в «Жилищник» и все активы, видимо, переходят туда же.

Не пора ли следственным органам разобраться с этим вопросом?

15) **Исаев С.И.**, житель дома № 3

Дом №3 находится под управлением УК «Автострой ЖКХ» уже 5 лет.

За это время нет никаких нареканий. Есть небольшие мелочи, но они решаются.

Про работу УК Автострой можно сказать: она работала, работает и будет работать.

16) **Сухорукова Н.П.**, житель дома 18 по улице Героя России Соломатина, депутат

Главный критерий УК «Автострой ЖКХ», это честность и открытость.

Ни одна из существующих управляющих организаций в Мосрентгене никогда не отчитываются и не встречаются с жителями вот так честно и открыто как Автострой. УК «Автострой» не прячется от жителей, а выходит на прямой диалог. Мы жители дома 18 инициировали СС по смене УК. И надеемся, что мы перейдем (*наш дом*) под управление Автостроя. В домах УК чистота в подъездах. Заявки жителей выполняются.

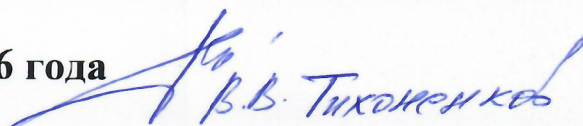
17) **Симатова Л.П.**, житель дома 21.

В подъездах чистота, специалисты все делают вовремя, по звонку. Мы, все присутствующие, должны признать работу компании «даже не удовлетворительно, а хорошо и отлично».

Жители проголосовали и признали работу УК «Автострой ЖКХ» за 2019 год как хорошую и отличную.

Настоящий протокол будет направлен всем выступившим на Конференции. Кроме того, Председателю Правительства РФ и Генеральному прокурору РФ.

Управляющий, Депутат с 2006 года


В.В. Тихонов