

Ежегодное собрание собственников

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС VITA NOVA МЕБЕЛЬНАЯ УЛ., 49/92

2020 ГОД

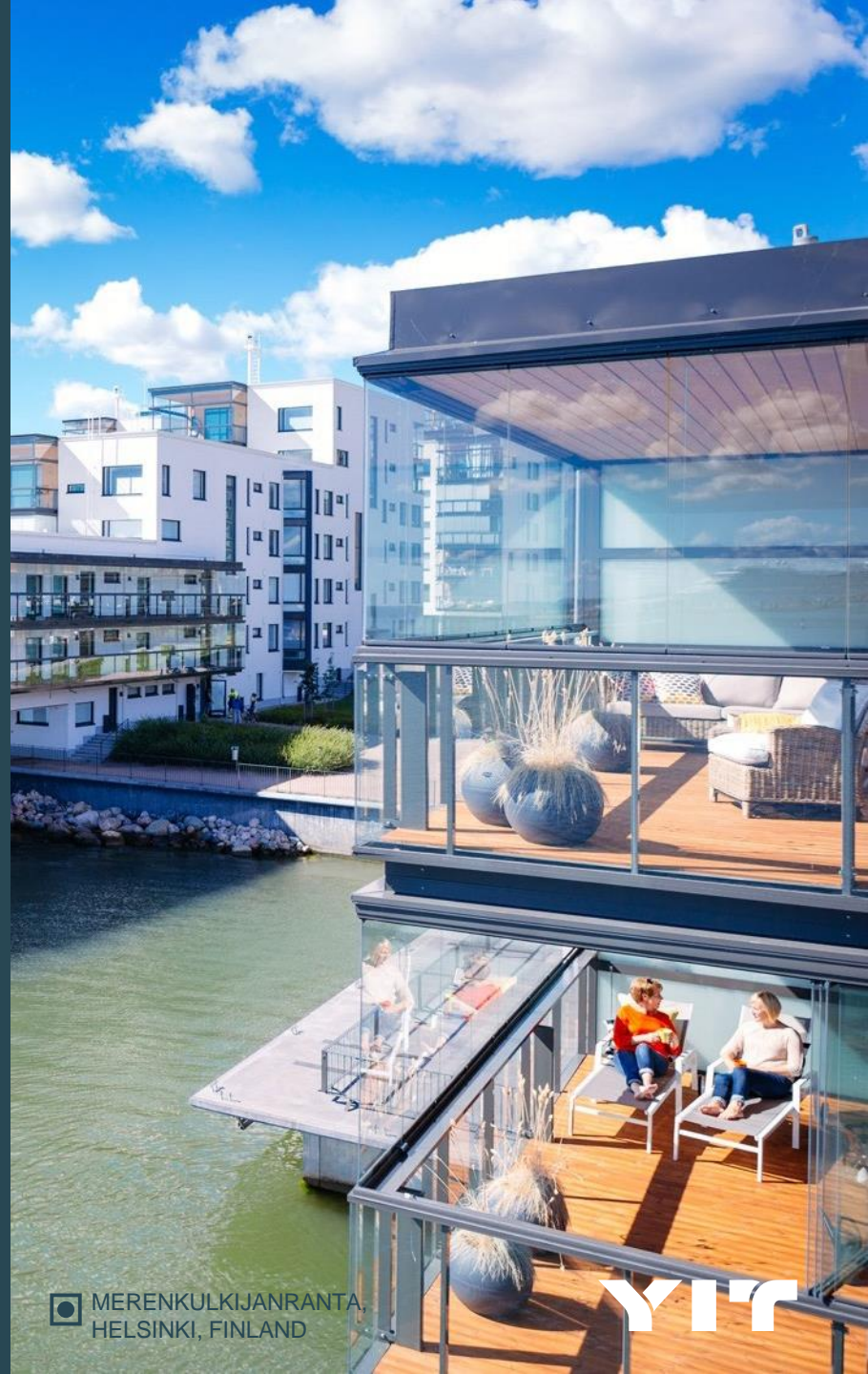
План встречи

1. Отчет о работе за прошедший год
 - Работа с заявками
 - Мероприятия по результатам опроса NPS
 - Текущий ремонт
 - Благоустройство
 - Работа с задолженностью
2. Собрание собственников
 - Организационные моменты
 - Основные вопросы повестки
 - Предложение по изменению тарифов
 - Прямые договоры с ресурсными организациями
 - Использование общего имущества
 - Электронное голосование
 - Предложения по улучшениям в доме
 - Совет дома
3. Ответы на вопросы

1

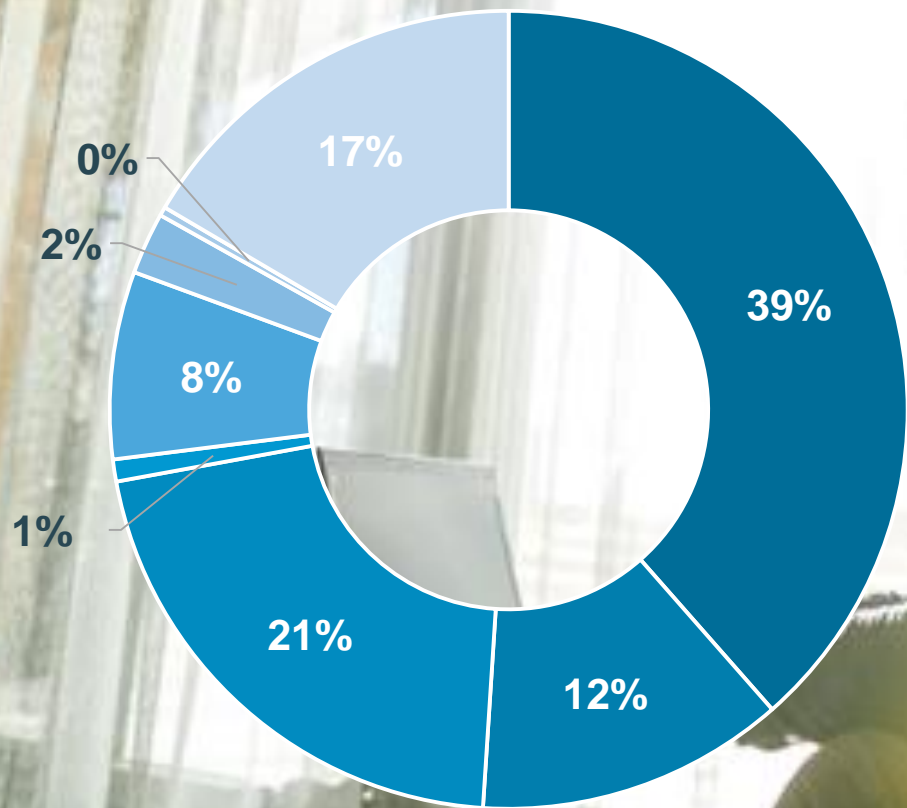
Отчет о работе за 2020 год

- Работа с заявками
- Мероприятия по результатам опроса NPS
- Текущий ремонт
- Благоустройство
- Работа с задолженностью



Работа с заявками

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЯВОК ПО ВИДАМ РАБОТ



- Сантехника
- Электрика
- Расчеты
- Благоустройство
- Лифт
- Уборка МОП
- Уборка территории
- Конструктив

2810
выполнено

51%
прошли через
контроль
качества

4,81

Средняя оценка

Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Озеленение
- Работу с заявками
- Взаимодействие с жителями

Было сделано:

- Работы по озеленению территории
- Усилен контроль за распределением заявок, часть персонала заменена по результатам неудовлетворительной работы
- Дополнительная обратная связь по заявкам, оповещение обо всех значимых событиях в ЖК через каналы коммуникаций ЮИТ Сервис

РЕЗУЛЬТАТЫ

261

жителей опросили

83%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

44%

Выполненные работы

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Крепление парапетов кровли, деформированных от сильного ветра.
- Штукатурка и окраска пандуса
- Замена доводчиков
- Замена разбитых стекол на входных дверях
- Замена разбитых стекол на стеклянных козырьках

СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Установка контейнеров под раздельный сбор мусора
- Покраска элементов на детской площадке
- Дезинфекция и дополнительная обработка мест общего пользования



Установка контейнеров для раздельного сбора



Замена разбитых козырьков (фото до замены)



Покраска элементов на детской площадке



Дезинфекция мест общего пользования

YIT

Работа с дебиторской задолженностью

6 423 тыс.

Общая сумма долга

859 тыс.

Просрочка более 6 мес

495 тыс.

Просрочка более 1 года

28

Дел передано в суд

166 тыс.

Сумма долга, требуемая
по судебным приказам



2

Собрание собственников

- Организационные моменты
- Основные вопросы повестки
- Предложение по изменению тарифов
- Прямые договоры с ресурсными организациями
- Использование общего имущества
- Электронное голосование
- Предложения по улучшениям в доме
- Совет дома



Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 1 декабря 2020 года по 14 марта 2021 года.

Что это значит?

1 Очная часть

- Встреча с жителями в определенный день и время
- Отчитываемся о работе
- Разбираем вопросы повестки, отвечаем на вопросы
- Можно сразу заполнить бюллетень и проголосовать

2 Заочная часть

- Есть время изучить материалы собрания, которые выложены на сайте вместе с бланком бюллетеня
- Определиться с решениями по вопросам повестки
- Заполнить бюллетень и передать его в УК

3 Подведение итогов

- В течение 10 дней после окончания собрания подсчитываются голоса
- В подсчете участвуют члены счетной комиссии
- Собрание состоялось, если число голосов его участников больше 50% от общего числа голосов собственников дома
- Протокол и информация о результатах размещаются на стенде и на сайте УК

Основные вопросы повестки

Для принятия решения по вопросу, нужно, чтобы **ЗА** него было отдано **более 50% голосов участников собрания**.

Некоторые вопросы требуют **более 50% голосов всех собственников**, чтобы решение по ним было принято.

>50%

участников

Примеры вопросов

- Изменение размера тарифов
- Переход на прямые расчеты с ресурсными организациями
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы
- Выбор Совета дома

>50%*

собственников

Примеры вопросов

- Использование общего имущества третьими лицами

* Некоторые вопросы требуют более 66% голосов собственников, вопросы о выделении части общего имущества в пользование отдельным собственникам – 100% голосов собственников

Изменение тарифа

Содержание общего имущества

Что входит в тариф

Заработная плата электрика, сантехника, плотника
Распределяемые расходы на заработную плату инженеров по направлениям: теплотехник, энергетик, инженер и техник по обслуживанию вентиляции, инженер по слаботочным системам
Круглосуточная диспетчерская служба
Собственная круглосуточная аварийная служба – мобильные бригады, которые обеспечивают решение аварийных ситуаций в нерабочие часы и выходные дни
Механическая уборка, погрузка, вывоз и утилизация снега
Обслуживание ИТП, ГРЩ, УУТЭ, плановая прочистка выпусков канализации
Обслуживание системы диспетчеризации дома, включая связь с лифтами
Дератизация и дезинфекция мест общего пользования
Размещение сменных ковров в холлах 1 этажа
Работы по содержанию дома в отношении систем, на обслуживание которых не представлен отдельный тариф (перечень работ в соответствии с действующими отраслевыми нормами, указан в договоре на управление).

Текущий тариф

8,54

Предлагаемый тариф

16,01

Изменение тарифа

Управление многоквартирным домом

Что входит в тариф

Заработная плата управляющего.

Распределяемые затраты на сотрудников: территориального руководителя, территориального инженера, специалистов по расчету квартплаты, юристов, специалистов административного отдела, специалистов по закупкам.

Электронные сервисы: сайт, личный кабинет, мобильное приложение.

Компьютерное оборудование, программное обеспечение, поддержка программ.

Затраты на печать и доставку квитанций.

Работа с дебиторской задолженностью.

Текущий тариф



Предлагаемый тариф



Изменение тарифа

Санитарное содержание территории

Что входит в тариф

Услуги специализированной клининговой компании (включая предоставление персонала, оборудования и расходных материалов) в соответствии с регламентом, прописанным в договоре на управление.

Текущий тариф

1,92

Предлагаемый тариф

3,64

Уборка мест общего пользования

Что входит в тариф

Услуги специализированной клининговой компании (включая предоставление персонала, оборудования и расходных материалов) в соответствии с регламентом, прописанным в договоре на управление.

Текущий тариф

2,05

Предлагаемый тариф

2,13

Изменение тарифа

Охрана

Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия: **3 круглосуточных поста охраны** с функциями оператора видеонаблюдения. В обязанности охранника, также, входит контроль системы диспетчеризации (лифт, пожарная сигнализация).

Текущий тариф

5,00

Предлагаемый тариф

5,21

Содержание и ремонт АППЗ

Что входит в тариф

Обслуживание систем пожарной безопасности по договору с лицензированной организацией. Перезарядка огнетушителей, замена датчиков пожарной сигнализации и тому подобные мероприятия.

Текущий тариф

0,41

Предлагаемый тариф

0,44

Прямые договоры с ресурсными организациями

Какие коммунальные услуги можно будет оплачивать напрямую поставщикам

- Холодную и горячую воду
- Водоотведение (канализацию)
- Отопление*
- Вывоз мусора**

Что будет после принятия решения

- Показания счетчиков нужно будет подавать поставщику ресурса
- Квитанции на оплату коммунальных услуг будут выставлять поставщики ресурсов
- УК будет выставлять в квитанции плату за объем коммунальных ресурсов только на содержание общего имущества
- Плату за вывоз бытового мусора будет выставлять региональный оператор

А если подавать показания в УК, они учтутся?

Да. Такие показания будут направлены расчетным отделом УК в адрес поставщика ресурса.

Если из крана пойдет грязная вода, куда обращаться?

Все заявки по вопросам коммунальных услуг будет продолжать принимать и обрабатывать УК. Составить акт о некачественной коммунальной услуге, также, придут сотрудники УК.

Где почитать подробнее о прямых договорах?

В Жилищном Кодексе. Статья 157.2.

*Если помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепла

**После начала работы регионального оператора

Использование общего имущества

Что такое общее имущество

Крыши, несущие и ограждающие конструкции, коридоры, подвалы, земельный участок и благоустройство на нем, а также внутридомовые коммуникации и оборудование, которое обслуживает больше одного помещения.

Какие виды использования могут быть

- **Безвозмездное**

Например УК занимает помещения общего пользования в целях исполнения договора управления, провайдеры используют кабельные каналы для прокладки сетей интернета и ТВ

- **Возмездное, то есть за плату**

Например коммерческая организация хочет разместить на фасаде рекламу или установить в лифтовом холле автомат для продажи продуктов.

Зачем нужно решение собрания собственников

При принятии решения о заключении договоров с владельцами рекламных конструкций собственники получают дополнительный доход на нужды дома.

Раз мы не принимали решение, все вывески и кондиционеры на фасаде незаконны?

Интерес собственников связан с взиманием платы за размещение вывесок или оборудования. За согласование вывесок, рекламы, кондиционеров отвечают уполномоченные государственные службы. То есть без принятия решения о взимании платы, согласованные в этих службах вывески будут размещены законно.

Зачем принимать решения о безвозмездном использовании общего имущества?

Это нужно для соблюдения требования законодательства о необходимости получения согласия собственников на использование их имущества.

Электронное голосование

Какое решение предлагаем принять

- Проводить собрания собственников в заочной форме и голосовать онлайн с использованием информационных систем «Домсканер» и ГИС ЖКХ.

Почему нужно выбирать какую-то систему и нельзя использовать любой сервис для голосования

- Такой порядок определен Жилищным кодексом. К системам для проведения собраний собственников применяются строгие требования.

Можно будет голосовать как обычно на бумаге?

- Конечно. Те собственники, которые не могут или не хотят голосовать онлайн, могут заполнить и передать в УК бумажный бюллетень. Администратор внесет бюллетень в систему.

Кто будет подсчитывать голоса?

- Решения, принятые на собрании, автоматически формируются в протокол и публикуются в системе с течением часа после окончания голосования.

Можно будет провести собрание «по старинке» без систем?

- Никаких ограничений к проведению собраний в очной и очно-заочной форме не возникнет.

Где почитать подробнее

- В материалах собрания (приложения к бюллетеню для голосования)
- В Жилищном кодексе. Статьи 44 и 47.1

Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Оборудование футбольной и волейбольной площадки.

- Стоимость работ, с учетом согласования в органах исполнительной власти составляет **1 941 282 Р***.
- Работы предлагается провести за счет средств, полученных от использования общего имущества МКД.

Работы можно будет провести при условии согласования размещения площадок уполномоченными государственными органами.

*Подробная смета на работы в Приложении №2 к бюллетеню для голосования.



Место для оборудования площадки

Стоимость работ по организации площадки – 1 691 282, 00 руб. с НДС

Стоимость работ по разработке и согласованию проекта благоустройства элементов благоустройства территории – 250 000, 00 руб. с НДС

Итого стоимость работ по организации и согласованию площадки - 1 941 282 руб. с НДС

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

№ п/п	Артикул	Наименование	Количество, шт/м2	Цена, руб., в т.ч. НДС 20%	Стоимость, руб., в т.ч. НДС 20%
Футбольное поле					
1	ФКО61.00	Ворота для минифутбола и гандбола	2	46 624,00	93 248,00
2		Ограждение площадки из сварной сетки 2D d=5//6мм ОЦ, RAL 6005 (зелёный), в т.ч. работы по подготовке основания, монтаж бордюрного камня	1	466 600,00	466 600,00
3		Травмобезопасное бесшовное покрытие на основе резиновой крошки и пигмента стандартного цвета (толщина 15 мм) с нанесением разметки	187	1 300,00	243 100,00
Волейбольная площадка					
4	ФКО67.00	Стойки волейбольные	1	15 834,00	15 834,00
5		Ограждение площадки из сварной сетки 2D d=5//6мм ОЦ, RAL 6005 (зелёный), в т.ч. работы по подготовке основания, монтаж бордюрного камня	1	515 000,00	515 000,00
6		Травмобезопасное бесшовное покрытие на основе резиновой крошки и пигмента стандартного цвета (толщина 15 мм) с нанесением разметки	275	1 300,00	357 500,00

Итого по оборудованию: 1 691 282,00
Всего: 1 691 282,00

Генеральный директор



Катушкин В.Д.

ФКО61.00 Д 3 x Ш 1 x В 2	Ограждение площадки из сварной сетки Габаритные размеры: 11,7 x 16 м. Н=4 м
ФКО67.00 Д 10,75 x Ш 0,09 x В 2,54	Ограждение площадки из сварной сетки Габаритные размеры: 12,5 x 22 м. Н=3 м

Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Установка шлагбаумов на въездах на территорию жилого комплекса.

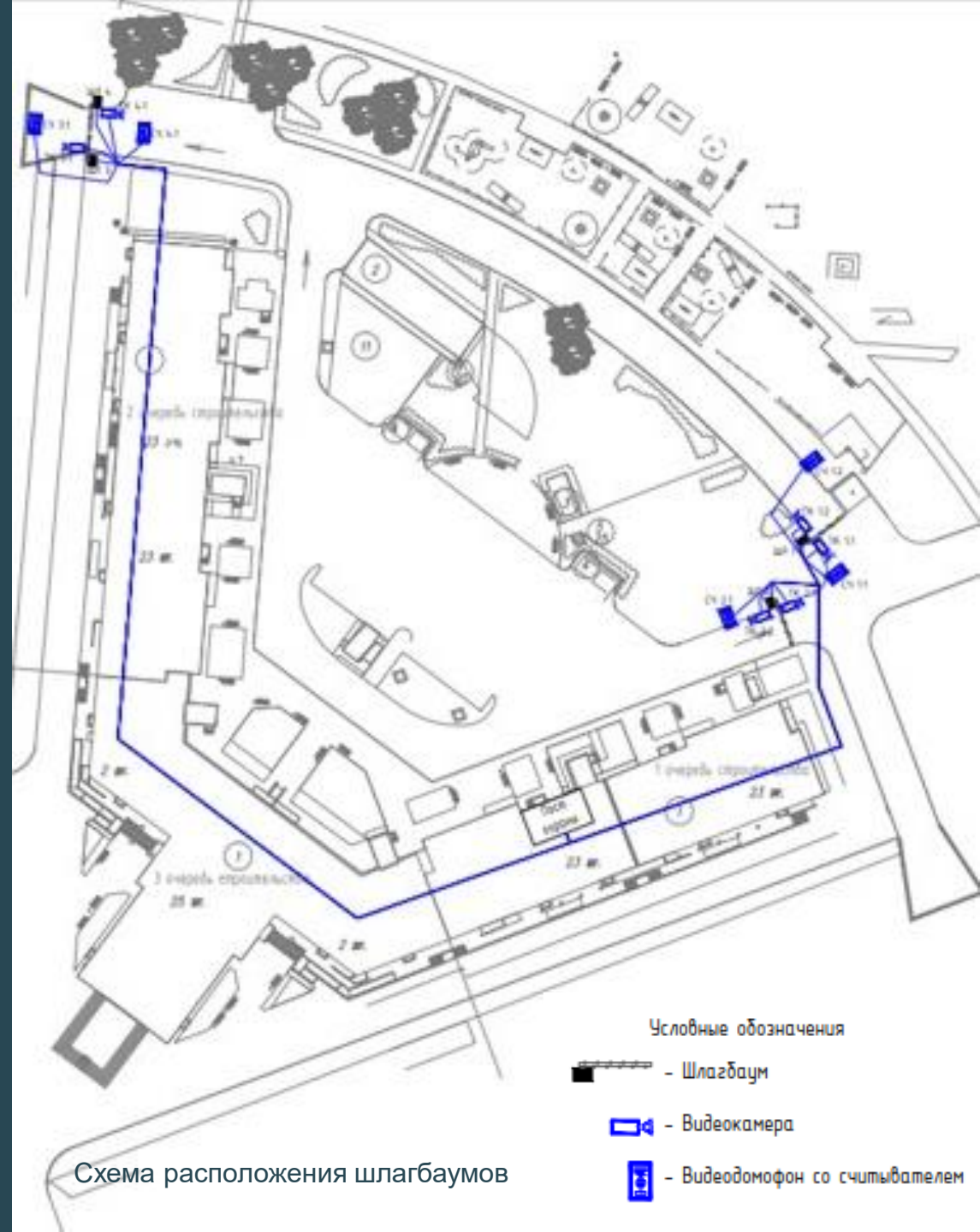
- Стоимость работ, с учетом согласования в органах исполнительной власти, монтажа и пусконаладки составляет **1 432 070 Р***.
- Целевой взнос составит **21,83 руб./м2 (стоимость взноса будет разбита на 3 месяца)**
- Стоимость обслуживания устанавливаемого оборудования составит **0,47 руб./м2.**

Почему нельзя выполнить за счет текущего ремонта или содержания общего имущества?

Данные работы не входят в перечень обязательных работ управляющей компании.

Выполнение подобных работ не было предусмотрено действующим тарифом.

*Подробная смета на работы в Приложении №3 к бюллетеню для голосования.



Совет дома

1 Зачем нужен Совет дома

Совет дома нужен для того, чтобы представлять интересы собственников в отношениях с управляющей компанией:

- Контролировать работу
- Оценивать инициативы УК
- Быть в курсе всех текущих процессов обслуживания

2 Что именно может делать Совет дома

- Проводить регулярные встречи с управляющим, руководителями УК
- Выдвигать предложения по улучшениям в доме
- Быть в курсе планов текущего ремонта
- Участвовать в сезонных осмотрах дома, а также знакомиться с результатами работ по текущему ремонту и обслуживанию, сообщать УК о выявленных недостатках

3 Как узнать, что Совет дома действительно работает

- Совет дома отчитывается о своей работе перед собственниками, это его обязанность.
- Номинальное существование Совета дома не поощряется. Если Совет дома существует только на бумаге, его следует переизбрать.

4 Как стать членом Совета дома

- Быть собственником помещения в своем доме
- Откликнуться на запрос УК о сборе анкет кандидатов в Совет дома

Список кандидатов в Совет дома с информацией о каждом из кандидатов вы найдете в материалах собрания

Материалы

Все материалы доступны на [сайте](#) и в [ЮИТ Плюс](#)

- Бюллетень для голосования
- Приложения к бюллетеню с подробной информацией, шаблонами и сметами
- Данная презентация

Мы всегда на связи

Единый круглосуточный номер (812) 677 70 06

Личный кабинет ЮИТ Плюс yitplus.ru и мобильное приложение ЮИТ Плюс

Наши социальные сети

vk.com/yit.service

instagram.com/yit-service_russia

