



Ежегодное собрание собственников

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ТОРЕЗА 44
2020 ГОД



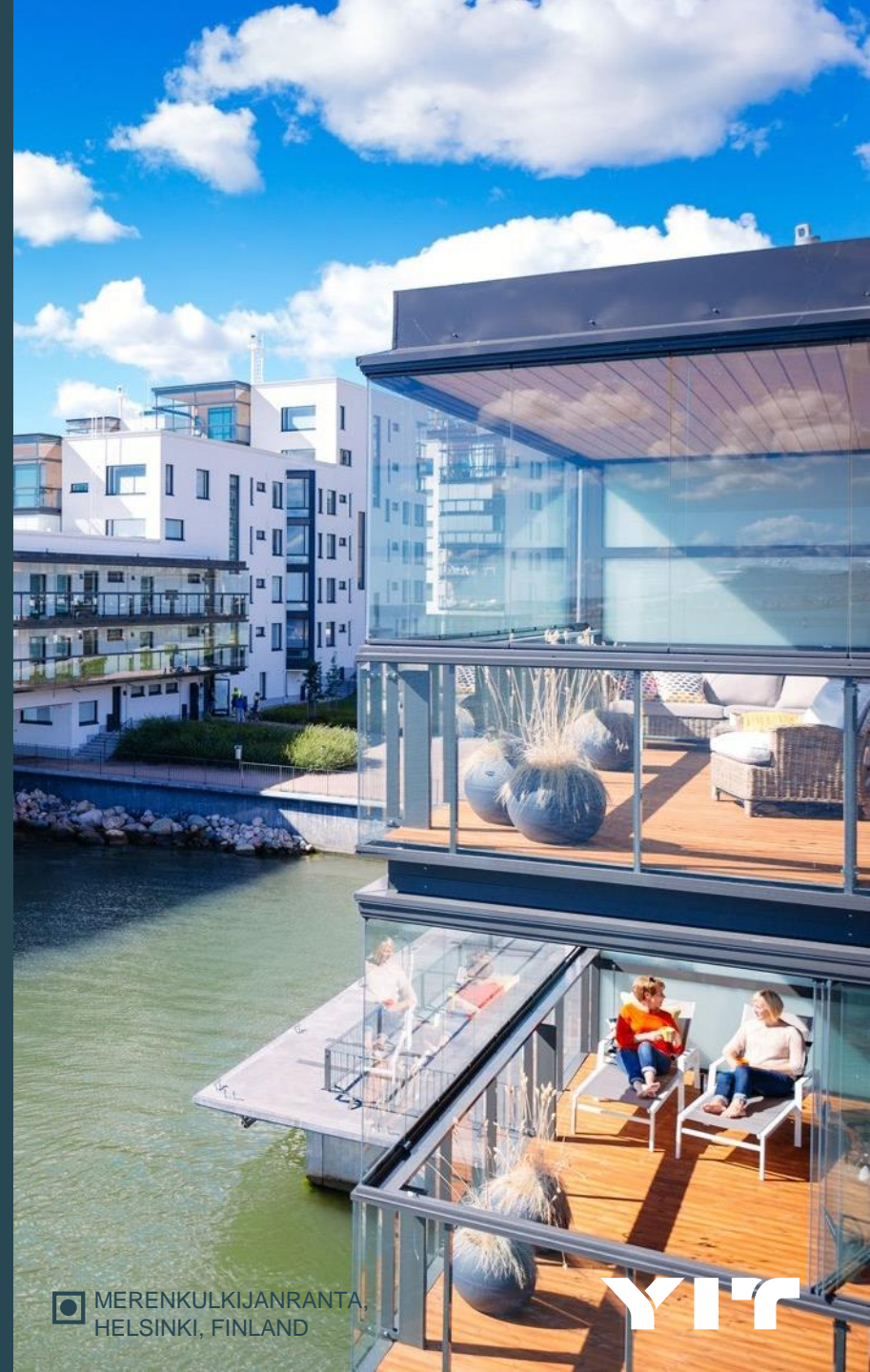
План встречи

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
 - Капитальный ремонт
 - Прямые договоры с ресурсными организациями
 - Использование общего имущества
 - Электронное голосование
 - Предложения по улучшениям в доме
 - Прочие вопросы
3. Ответы на вопросы

1

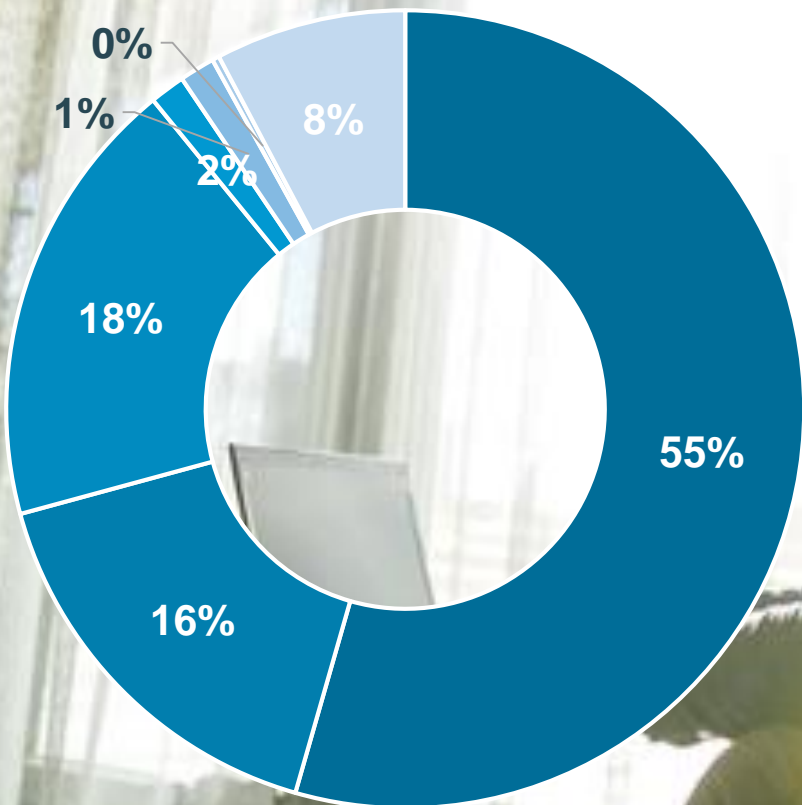
Отчет о работе за 2020 год

- 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
- Уборка МОП
- Уборка территории
- Конструктив

1214
выполнено

45%
прошли через
контроль
качества

4,85

Средняя оценка

Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Информирование о составе услуг в тарифах
- Качество воды
- Качество дорожного покрытия при въезде на территорию

Было сделано:

- Информирование с обоснованием тарифов на услуги
- Проведены работы по замене трубопровода в рамках текущего ремонта
- Совместно с Администрацией района проведена работа по устранению ямы на въезде во двор

РЕЗУЛЬТАТЫ

204

жителей опросили

89%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

37%

Выполненные работы

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Заменяли стояк холодного водоснабжения 1 и 2 зоны в 1 парадной
- Сделали герметизацию всех примыканий металлических покрытий по всей кровле
- Провели герметизацию межпанельных швов
- Заменяли двери 1 и 2 парадной
- Провели ремонт подпорной стены напротив 1 парадной и цоколя лестницы на фасадной линии с устройством мягкого оклада
- Покрасили все металлические элементы на фасаде и все металлические конструкции вокруг дома

СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Установили «лежачих полицейских»
- Сделали съезд для колясок на детской площадке
- Заменяли полусферы на всей территории ЖК
- Укрепили провалы грунта у забора на детской площадке, установив дренажную систему
- Заменяли домофоны
- В саду и на территории ЖК восстановили газоны, подстригли декоративный кустарник и срезали сухие ветки на деревьях



Обрезка декоративных кустов



Установили полусферы

YIT



Ремонт цоколя лестницы на фасадной линии с устройством мягкого
оклада, покраска металлических конструкций



Герметизация швов

YIT

Работа с дебиторской задолженностью

1847 тыс.

Общая сумма долга

187 тыс.

Просрочка более 6 мес

148 тыс.

Просрочка более 1 года

125

Дел передано в суд

217 тыс.

Сумма долга, требуемая
по судебным приказам



YIT

2

Собрание собственников

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



Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 11 декабря 2020 года по 21 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 и ввод новых тарифов
- Переход на прямые расчеты с ресурсными организациями
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы

>50%*

собственников

Примеры вопросов

- Изменение способа формирования капремонта
- Использование общего имущества третьими лицами
- порядок использования общего имущества (в отдельных случаях)

* 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

10,39

Предлагаемый тариф

14,51

Изменение тарифа

Управление многоквартирным домом

Текущий тариф



Предлагаемый 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.



Изменение тарифа

Содержание и ремонт лифтов

Текущий тариф

3,10

Предлагаемый тариф

3,15

Диспетчерский контроль , техническое обслуживание , ремонт лифтов, обслуживание подъемников , страхование лифтов

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

1,77

Предлагаемый тариф

2,14

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

1,9

Предлагаемый тариф

2,93

Изменение тарифа

Вывоз и утилизация ТБО

Что входит в тариф

Ежедневный вывоз бытовых отходов. Раздельный сбор отходов. Сбор и утилизация опасных отходов (батареек, аккумуляторов).

При переходе на прямые договоры по вывозу мусора с региональным оператором будет применяться тариф регионального оператора.

Текущий тариф

2,9

Предлагаемый тариф

3,93

Охрана

Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия: 2 круглосуточных поста охраны с функциями оператора видеонаблюдения. В обязанности охраны, также, входит контроль системы диспетчеризации (лифт, пожарная сигнализация).

Текущий тариф

11,05

Предлагаемый тариф

14,43

Изменение тарифа

Текущий ремонт

Текущий тариф



Предлагаемый тариф



Ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, например:
устранение небольших дефектов и неисправностей общего имущества, появляющихся в процессе эксплуатации (разбитые стекла, отвалившаяся плитка, сломанные качели на детской площадке и т.д.)
проведение работ, предотвращающих износ ключевых элементов здания или инженерных систем (герметизация панельных швов, ремонт агрегатов вентиляционной системы и т.д.)

Минимальный (не исчерпывающий) перечень работ по текущему ремонту см. в Постановлении Правительства РФ № 290.

Предложение по изменению тарифов

Статья	Начисляемая сумма, руб./месяц, без НДС	Расходы управляющей организации, руб./месяц (без НДС)	Планируемый доход компании, руб./месяц	Площадь дома	Тариф, руб./м2
Содержание общего имущества МКД	337 512	297 011	40 501	27 912,80	14,51
Охрана	335 651	295 373	40 278	27 912,80	14,43
Уборка мест общего пользования	68 154	59 975	8 178	27 912,80	2,93
Санитарное содержание территории	49 778	43 804	5 973	27 912,80	2,14
Вывоз и утилизация ТБО	91 414	80 445	10 970	27 912,80	3,93
Содержание и ремонт АГПЗ	10 235	9 007	1 228	27 912,80	0,44
Содержание и ремонт ПЗУ	10 933	9 621	1 312	27 912,80	0,47
Содержание и ремонт лифтов	73 271	64 479	8 793	27 912,80	3,15
Управление многоквартирным домом	127 701	112 377	15 324	27 912,80	5,49
Текущий ремонт	205 624	180 949	24 675	27 912,80	8,84

Капитальный ремонт

Специальный счет регионального оператора

+ Плюсы:

- Определение собственниками сроков, объемов и исполнителей работ
- Накопление денежных средств на отдельном лицевом счете

— Минусы:

- Затраты на содержание счета и печать квитанций
- Собранных средств может не хватить на полноценный ремонт, нужно отслеживать

Общий счет регионального оператора

+ Плюсы:

- Освобождение собственников от дополнительных действий и затрат

— Минусы:

- Невозможность повлиять на проведение работ

Способ формирования фонда капитального ремонта можно менять.

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 в течение 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

Провести работы по устройству дополнительного освещения детской площадки и пешеходной дорожки (по направлению к школе)*.

Оплата работ через единократный целевой взнос в размере **40,38 руб./м²**

Начало работ в течение 10 дней с момента сбора 90% средств от необходимой по смете суммы.

*Подробная смета в Приложении №2 к бюллетеню для голосования

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.



Внешний вид светильника

Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Построить закрытый павильон для сбора отходов на месте существующей площадки для ТБО. Размеры павильона 5x4x2,5 м*

Оплата работ через единократный целевой взнос в размере **15,98 руб./м²**

Начало работ в течение 10 дней с момента сбора 90% средств от необходимой по смете суммы.

*Подробная смета в Приложении № 3 к бюллетеню для голосования

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.



Внешний вид павильона

Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Провести работы по асфальтированию площадки напротив места сбора бытовых отходов.

Оплата работ через единоразовый целевой взнос в размере **17,94 руб./м²**

Начало работ в течение 10 дней с момента сбора 90% средств от необходимой по смете суммы.

*Подробная смета в Приложении № 4 к бюллетеню для голосования

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.

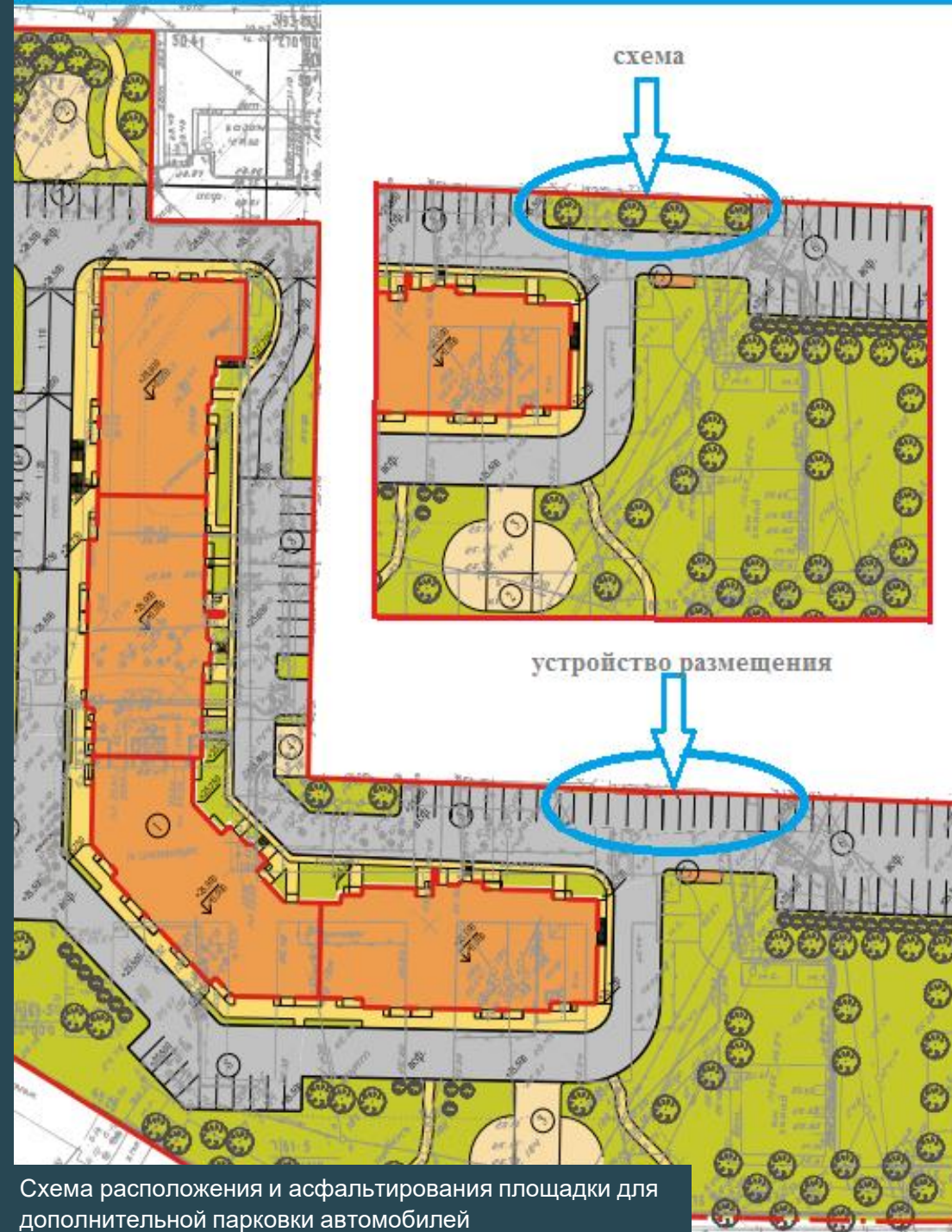


Схема расположения и асфальтирования площадки для дополнительной парковки автомобилей

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

