



# Ежегодное собрание собственников

---

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ТОРЕЗА 44  
2021 ГОД



# План встречи

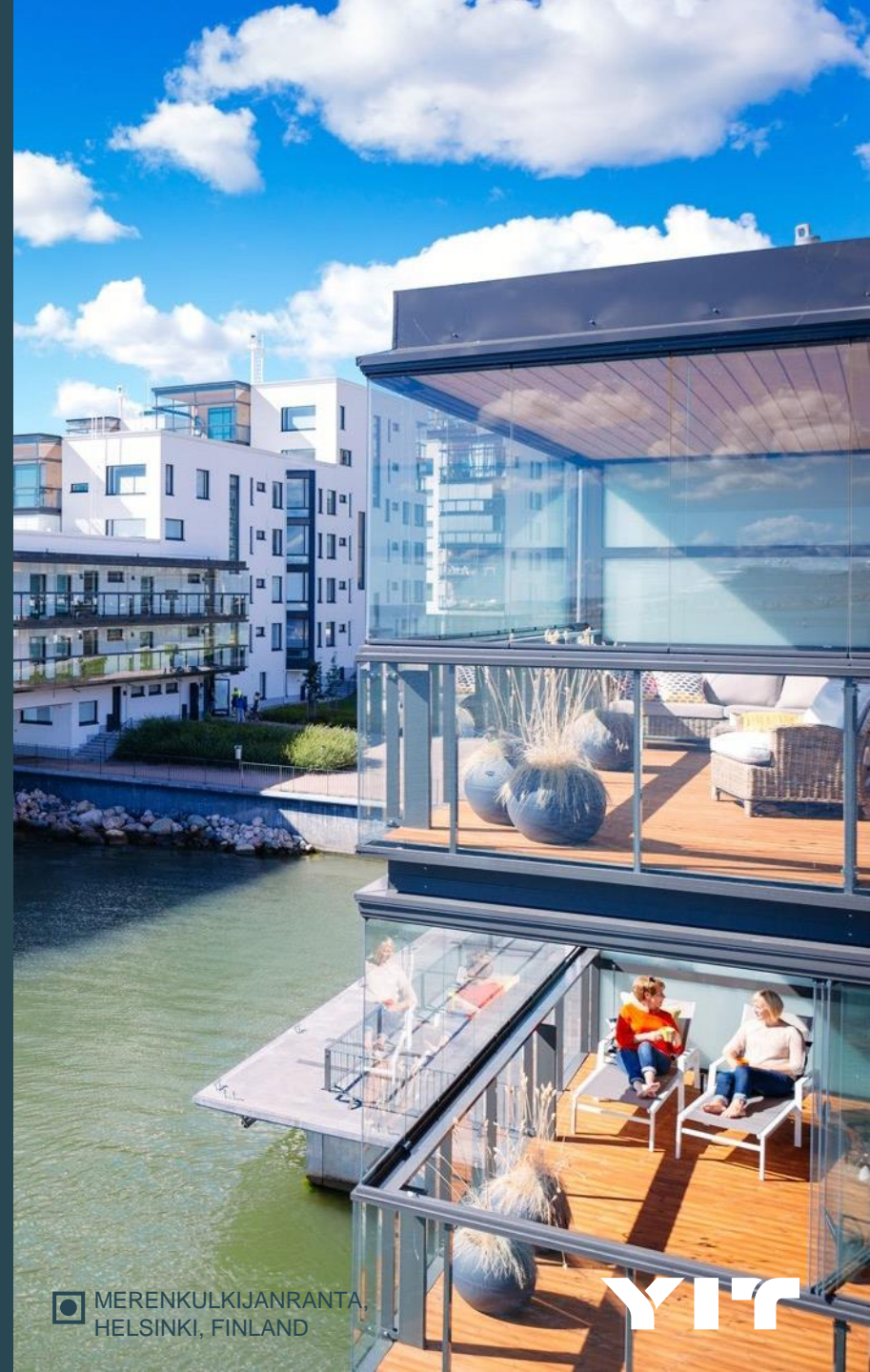
1. Отчет о работе за прошедший год
  - Работа с заявками
  - Мероприятия по результатам опроса NPS
  - Текущий ремонт
  - Благоустройство
  - Работа с задолженностью
2. Собрание собственников
  - Организационные моменты
  - Основные вопросы повестки
  - Предложение по изменению тарифов
  - Капитальный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

# 1

## Отчет о работе за 2021 год

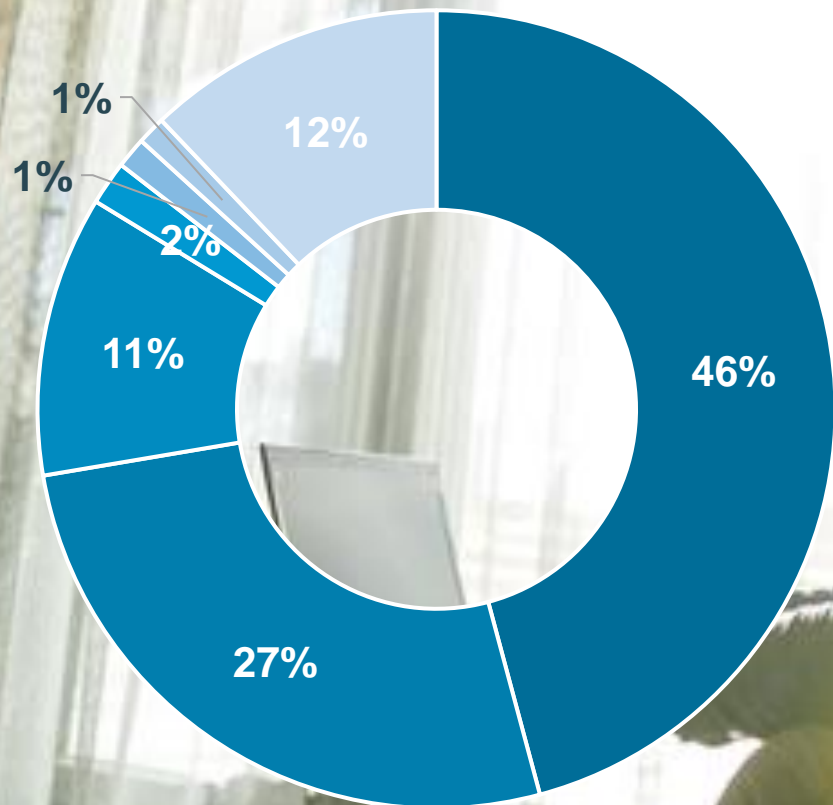
---

- 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

**1577**  
выполнено

**30%**  
прошли через  
контроль  
качества

**4,82**  
Средняя оценка

# Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Оперативность выполнения заявок
- Качество воды
- Контроль въезда на территорию

Было сделано:

- Усилен контроль за сроками выполнения заявок
- Проведены работы по замене аварийных участков трубопровода в рамках текущего ремонта
- Для оперативного реагирования и оповещения владельцев транспортных средств обновили опросный лист автовладельцев

РЕЗУЛЬТАТЫ

157

жителей опросили

64%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

56%

# Выполненные работы

## ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Заменяли 6 аварийных стояков холодного водоснабжения 1 и 2 зоны во 2, 3 и 4 парадных
- Провели герметизацию межпанельных швов фасада дома
- Покрасили металлические конструкции переходных балконов 1 парадной
- Покрасили металлические конструкции и провели герметизацию швов примыкания декоративного элемента на кровле
- Восстановили ЛКП стены черной лестницы 1 парадной
- Заменяли игровой элемент на детской площадке

## СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Провели испытания ограждения кровли
- Провели работы по обеспечению режимов для контроля сопротивления изоляции в МОП при участии специалиста электроизмерительной лаборатории
- Заменяли запорную арматуру на трубопроводе холодного водоснабжения в подвальном подполье
- Заменяли на новую стрелу шлагбаума
- Сделали съезд для колясок у 1 парадной
- Восстановили асфальтовое покрытие провалов отмостка дома
- Посадили в саду туи, кусты гортензий и голубую ель
- В саду и на газонах у парадных обновили землю, подстригли декоративный кустарник и срезали сухие ветки на деревьях



Обрезка декоративных кустов



Установили полусферы

YIT





Герметизация швов

YIT

## Работа с дебиторской задолженностью

1 160 092,48

Общая сумма долга

134 140,11

Просрочка более 6 мес.

396 029,37

Просрочка более 1 года

26

Дел передано в суд

753 485,35

Сумма долга, требуемая  
по судебным приказам



# 2

## Собрание собственников

---

- Организационные моменты
- Основные вопросы повестки
- Предложение по изменению тарифов
- Капитальный ремонт
- Прямые договоры с ресурсными организациями
- Электронное голосование
- Предложения по улучшениям в доме



# Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 06 декабря 2021 года по 25 января 2022 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

- Изменение размера тарифов и ввод новых тарифов
- Переход на прямые расчеты с ресурсными организациями
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы ГИС ЖКХ
- Устройство дополнительных парковочных мест
- Режим тишины

>50%\*

собственников

- Изменение способа формирования капремонта

\* 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

Круглосуточная диспетчерская служба

Собственная круглосуточная аварийная служба – мобильные бригады, которые обеспечивают решение аварийных ситуаций в нерабочие часы и выходные дни

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).

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

Текущий тариф

10,39

Предлагаемый тариф

15,25

# 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.

Дезинфекция офиса, закупка СИЗ



# Изменение тарифа

## Содержание и ремонт лифтов

Текущий тариф



Предлагаемый тариф



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.

Механическая уборка, погрузка, вывоз и утилизация снега

Текущий тариф

1,77

Предлагаемый тариф

4,59

## 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

4,31

# 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

2,90

Предлагаемый тариф

2,90

## Охрана

### Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия: 2 круглосуточных поста охраны с функциями оператора видеонаблюдения. В обязанности охранника 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	Действующий тариф, руб./кв.м.	Предлагаемый тариф, руб./кв.м.	Изменение тарифа руб/кв.м.	Начисление за месяц по текущему тарифу*, руб.	Начисление за месяц по статье по предлагаемому тарифу*, руб.	Изменение суммы, руб.
Содержание общего имущества	10,39	15,25	4,86	290 087,76	425 778,48	135 690,71
Охрана	11,05	14,43	3,38	308 514,90	402 884,16	94 369,26
Вывод и утилизация ТБО	2,90	2,90	0,0	80 967,71	80 967,71	0,0
Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,46	0,02	12 284,76	12 843,15	558,40
Содержание и ремонт ПЗУ	0,46	0,46	0,0	12 843,15	12 843,15	0,0
Уборка мест общего пользования	1,9	4,31	2,41	53 047,81	120 334,77	67 286,96
Санитарное содержание территории	1,77	4,59	2,82	49 418,22	128 152,34	78 734,12
Содержание и ремонт лифтов	3,10	3,10	0,0	86 551,69	86 551,69	0,0
Управление многоквартирным домом	4,20	6,06	1,86	117 263,58	169 194,59	51 931,01
Текущий ремонт	5,84	6,80	0,96	163 052,22	189 855,32	26 803,10

\* начисляемая площадь 27 919,90 м<sup>2</sup>

# 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, поэтому возможно увеличение тарифа для проведения определенных работ по капитальному ремонту

## 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 решением собрания собственников

# 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

# Электронное голосование

## Какое решение предлагаем принять

- Проводить собрания собственников в заочной форме и голосовать онлайн с использованием информационной системы 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 асфальтированию площадки напротив места сбора бытовых отходов.

Оплата целевого взноса по указанным работам в размере в размере **5,30 руб.** включая НДС, на 1м2 с площади принадлежащих собственникам помещений в доме, при оплате в течение 6 месяцев.

Начало работ с 01 июня 2022 г.

\*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.

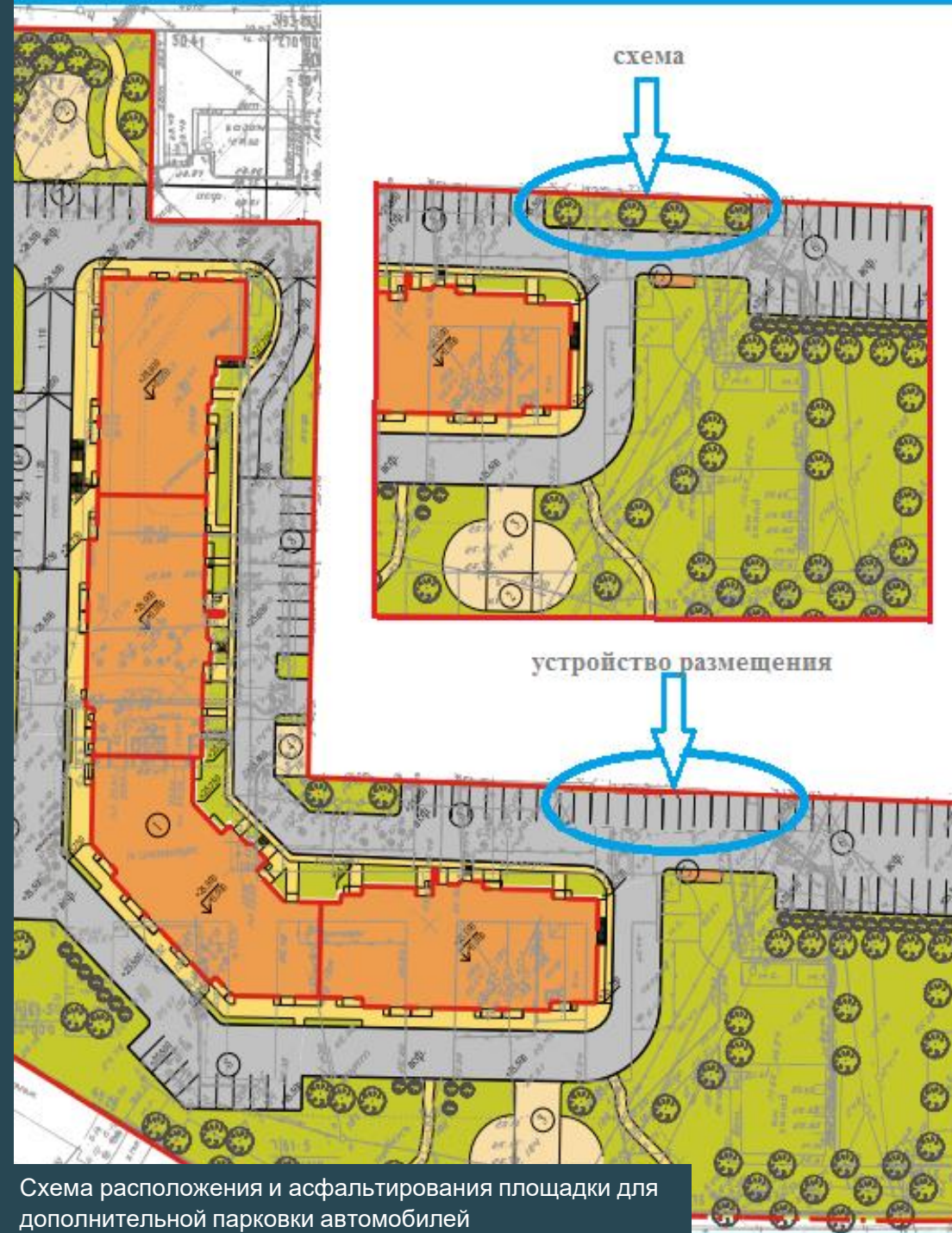


Схема расположения и асфальтирования площадки для дополнительной парковки автомобилей



# 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](http://yitplus.ru) и мобильное приложение ЮИТ Плюс

Наши социальные сети

[vk.com/yit.service](https://vk.com/yit.service)

[instagram.com/yit-service\\_russia](https://instagram.com/yit-service_russia)

