



Ежегодное собрание собственников

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ТРИНИТИ

ПР. КУЗНЕЦОВА, 11 КОРП 1 - 3

2022 ГОД



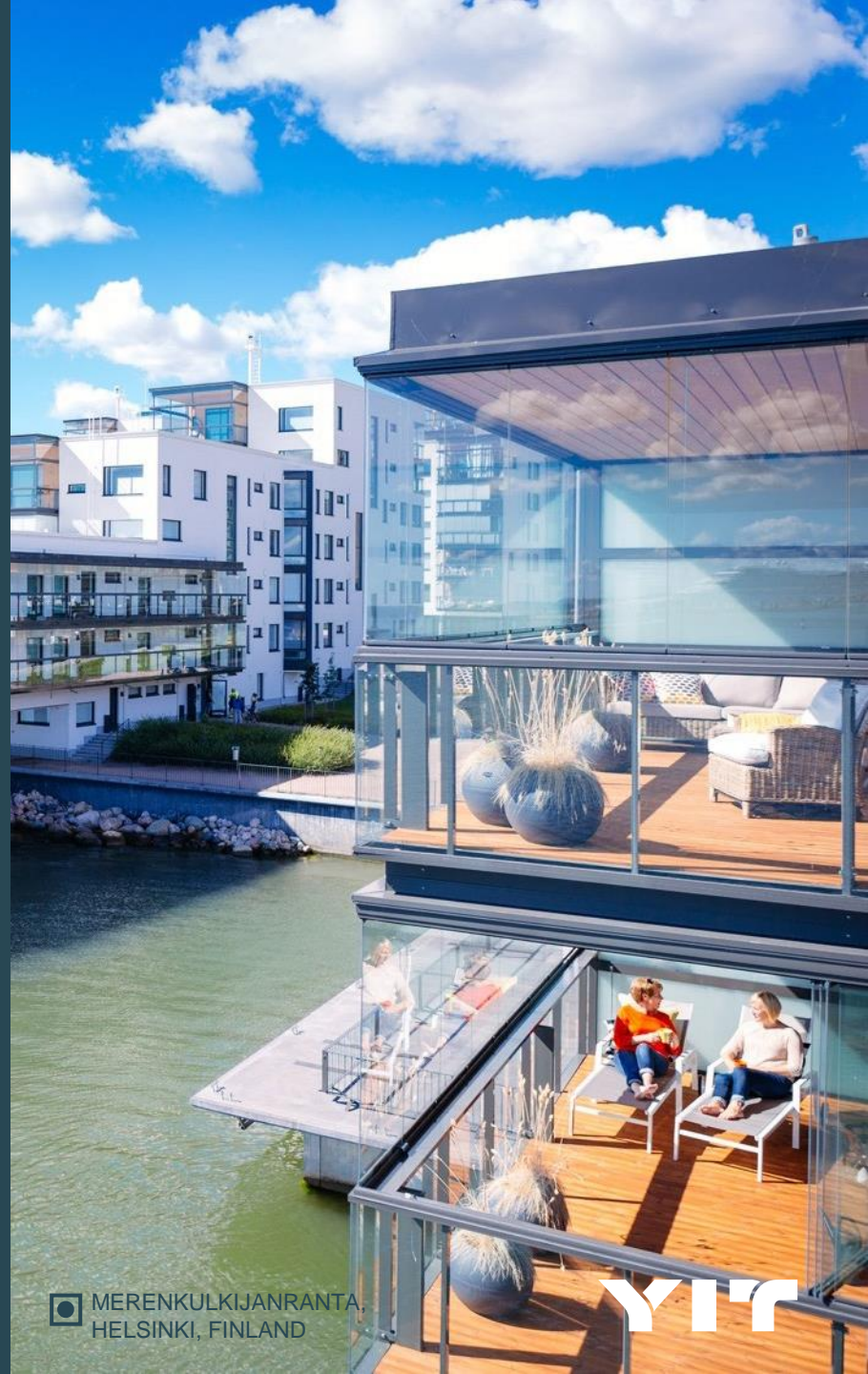
План встречи

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
 - Утверждение правил пользования придомовой территорией
 - Электронное голосование
 - Предложения по улучшениям в доме
 - Прочие вопросы
3. Ответы на вопросы

1

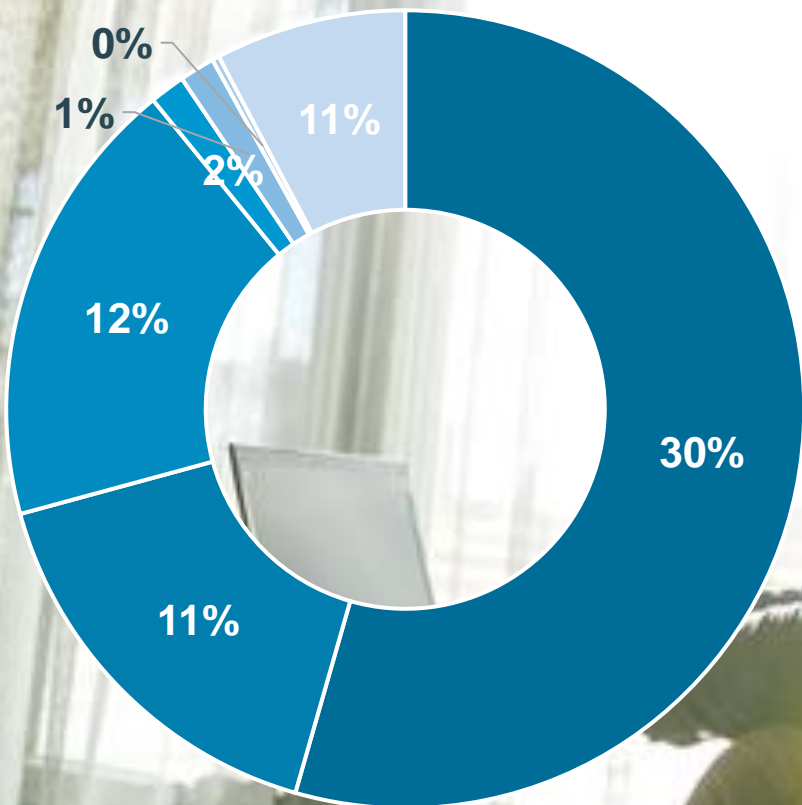
Отчет о работе за 2021 год

- 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

1509
выполнено

58%

прошли через
контроль
качества

4,76

Средняя оценка

Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Качество воды
- Благоустройство

Было сделано:

- Замена стояков холодного водоснабжения
- Локальный ремонт оборудования на детской площадке
- Окраска оборудования на детской площадке

РЕЗУЛЬТАТЫ

162

жителей опросили

46%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

21%

Выполненные работы

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Заменяли стояки холодного водоснабжения, в 1,2,3 корпусах
- Восстановили стены коллекторных шкафов после замены труб
- Покрасили ограждения у световых прямков подвала в 1,2,3 корпусах

СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Восстановили провалы на брусчатке у 1 и 3 корпусов
- Установили ограждения у световых прямков подвала в 1,2,3 корпусах
- Заменяли деревянные элементы горки на детской площадке
- Окраска детского оборудования
- Посадили растения у 3 корпуса
- Подсыпали плодородный грунт на газоны под кустарники и деревья 1,2,3 корпусов
- На территории ЖК подстригли кустарники и срезали сухие ветки на деревьях





Покрасили оборудование на детской площадке



Ограждение у световых приямков

Работа с дебиторской задолженностью

999 тыс.

Общая сумма долга

192 тыс.

Просрочка более 6 мес

113 тыс.

Просрочка более 1 года

41

Дел передано в суд

672 тыс.руб.

Сумма долга, требуемая
по судебным приказам



2

Собрание собственников

- Организационные моменты
- Основные вопросы повестки
- Предложение по изменению тарифов
- Использование общего имущества
- Правила пользования территорией
- Разработка и согласование проекта благоустройства
- Электронное голосование
- Капитальный ремонт
- Прочие вопросы



Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 10 февраля 2022 года по 14 апреля 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

Примеры вопросов

- Изменение размера тарифов
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы
- Производство работ по разработке и согласованию проекта элементов благоустройства

>50%*

собственников

Примеры вопросов

- Изменение способа формирования капремонта
- Утверждение правил пользования придомовой территорией

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

Изменение тарифа

Предлагаемый тариф

Содержание общего имущества

16,97

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

Изменение тарифа

Управление многоквартирным домом

Предлагаемый тариф



4,49

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

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

Предлагаемый тариф

5,17

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.

Предлагаемый тариф

4,31

Изменение тарифа

Предлагаемый тариф

Текущий ремонт

6,33

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.

Изменение тарифа

Предлагаемый тариф

Охрана



13,65

Что входит в тариф

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

Предложение по изменению тарифов проспект Кузнецова д.11, корпус 1

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.
Содержание общего имущества МКД	11,90	16,97	5,07	133 284,76	190 070,79
Управление многоквартирным домом	4,20	4,49	0,29	47 041,68	50 289,80
Охрана	10,03	13,65	3,62	112 340,01	152 885,46
Обслуживание системы видеонаблюдения	0,37	0,47	0,10	4 144,15	5 264,19
Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,53	0,09	4 928,18	5 936,21
Обслуживание шлагбаумов	0,27	0,34	0,07	3 024,11	3 808,14
Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53	0,00	5 936,21	5 936,21
Уборка мест общего пользования	2,15	4,31	2,16	24 080,86	48 273,72
Санитарное содержание территории	2,40	5,17	2,77	26 880,96	57 906,07
Содержание и ремонт лифтов	3,10	3,10	0,00	34 721,24	34 721,24
Текущий ремонт	6,21	6,33	0,12	69 554,48	70 898,53
Итого:	41,60	55,89	14,29	465 936,64	625 990,36

* начисляемая площадь 11 200,4 м²



Предложение по изменению тарифов проспект Кузнецова д.11, корпус 2

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.
Содержание общего имущества МКД	16,97	16,97	0,00	152 397,39	152 397,39
Управление многоквартирным домом	4,49	4,49	0,00	40 322,00	40 322,00
Охрана	11,44	13,65	2,21	102 735,78	122 582,46
Обслуживание системы видеонаблюдения	0,47	0,47	0,00	4 220,79	4 220,79
Содержание и ремонт АППЗ	0,53	0,53	0,00	4 759,61	4 759,61
Обслуживание шлагбаумов	0,30	0,34	0,04	2 694,12	3 053,34
Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53	0,00	4 759,61	4 759,61
Уборка мест общего пользования	2,15	4,31	2,16	19 307,86	38 705,52
Санитарное содержание территории	2,73	5,17	2,44	24 516,49	46 428,67
Содержание и ремонт лифтов	3,10	3,10	0,00	27 839,24	27 839,24
Текущий ремонт	6,21	6,33	0,12	55 768,28	56 845,93
Итого:	48,92	55,89	6,97	439 321,17	501 914,56

* начисляемая площадь 8 980,4м²



Предложение по изменению тарифов проспект Кузнецова д.11, корпус 3

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.
Содержание общего имущества МКД	16,97	16,97	0,00	166 738,73	166 738,73
Управление многоквартирным домом	4,49	4,49	0,00	44 116,50	44 116,50
Охрана	11,44	13,65	2,21	112 403,72	134 118,07
Обслуживание системы видеонаблюдения	0,47	0,47	0,00	4 617,98	4 617,98
Содержание и ремонт АППЗ	0,53	0,53	0,00	5 207,51	5 207,51
Обслуживание шлагбаумов	0,30	0,34	0,04	2 947,65	3 340,67
Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53	0,00	5 207,51	5 207,51
Уборка мест общего пользования	2,15	4,31	2,16	21 124,82	42 347,90
Санитарное содержание территории	2,73	5,17	2,44	26 823,61	50 797,83
Содержание и ремонт лифтов	3,10	3,10	0,00	30 459,05	30 459,05
Текущий ремонт	6,21	6,33	0,12	61 016,36	62 195,41
Итого:	48,92	55,89	6,97	480 663,44	549 147,16

* начисляемая площадь 9825,5м²



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 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 Жилищном кодексе. Статьи 44 и 47.1

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.

Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Произвести работы по разработке и согласованию проекта по установке элементов благоустройства на придомовой территории многоквартирных домов ЖК «Тринити», расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, д.11, к. 1, лит. А; пр. Кузнецова, д.11, к. 2, лит. А, пр. Кузнецова, д.11, к. 3, лит. А, а именно ограждения и шлагбаумов.

- Установить срок начала работ – май 2022 года;
- Установить полную стоимость работ в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек с учетом налогов и сборов со всех многоквартирных домов ЖК «Тринити»;
- Указанная полная стоимость работ распределяется пропорционально площади каждого многоквартирного дома ЖК Тринити;
- Установить порядок оплаты стоимости работ за счет денежных средств, полученных за использование общего имущества собственников



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

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

