

Ежегодное собрание собственников

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС VITA NOVA МЕБЕЛЬНАЯ УЛ., 49/92

2022 ГОД

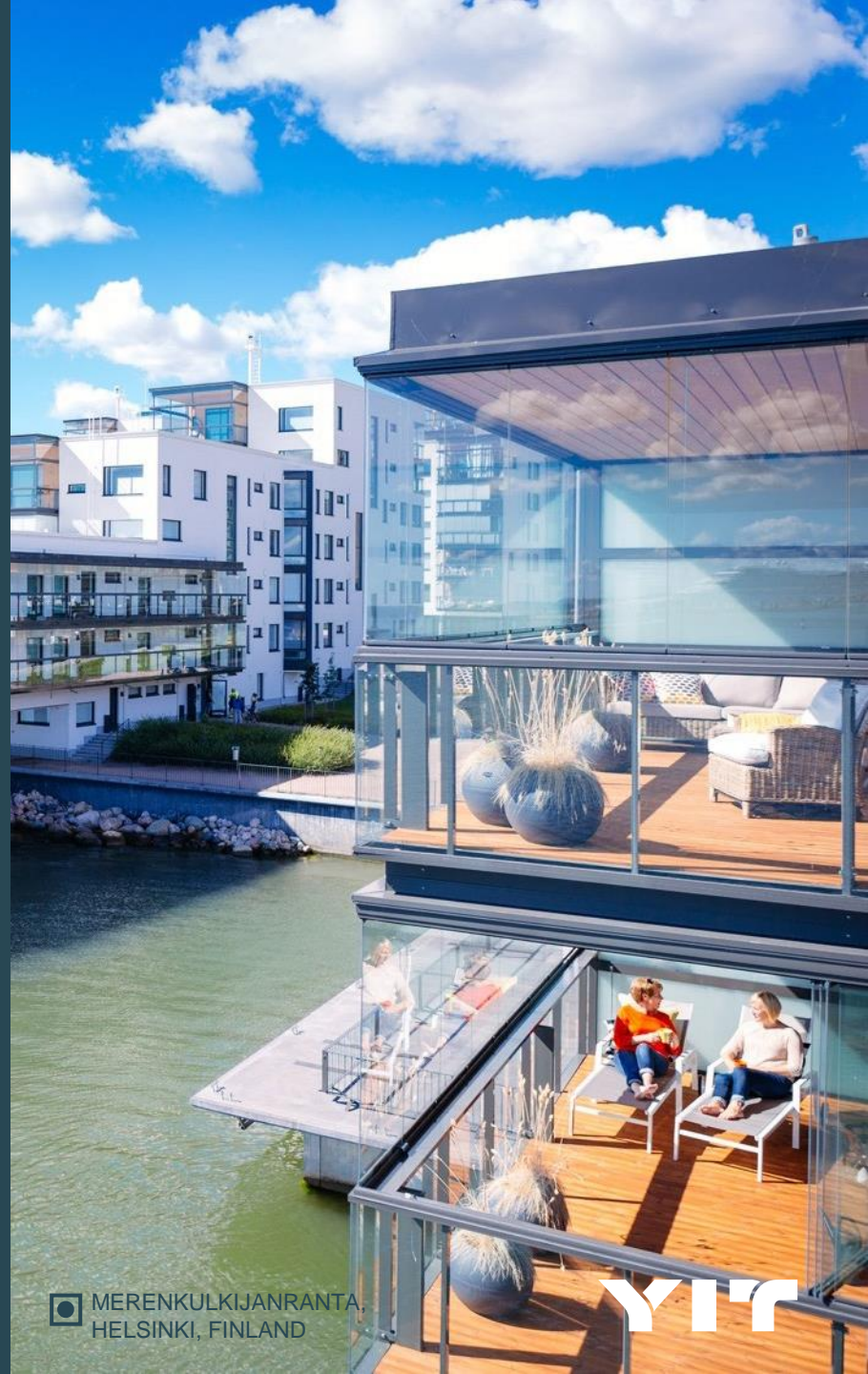
План встречи

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
 - Прямые договоры с ресурсными организациями
 - Электронное голосование
 - Предложения по улучшениям в доме
 - Прочие вопросы
3. Ответы на вопросы

1

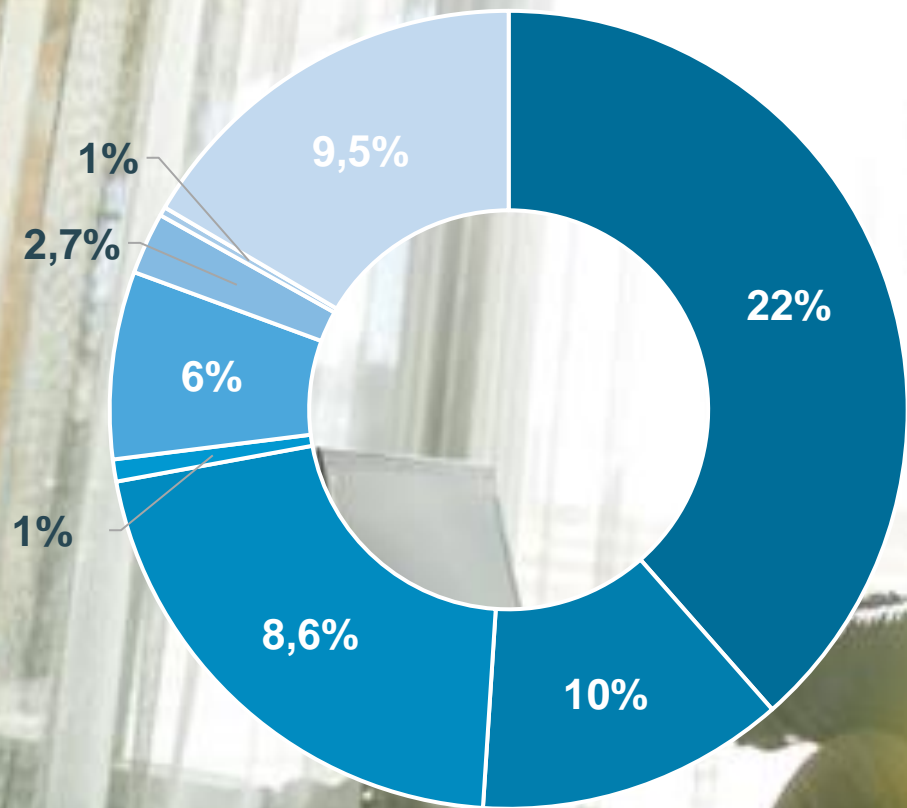
Отчет о работе за 2021 год

- 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
- Лифт
- Уборка МОП
- Уборка территории
- Конструктив

2745
выполнено

56%

прошли через
контроль
качества

4,72

Средняя оценка

Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Система вентиляции
- Качество механизированной уборки снега

Было сделано:

- Произведен ремонт 30 вентиляторов
- Произведена диагностика автоматики системы вентиляции
- Произведены работы первого этапа по восстановлению автоматики системы вентиляции
- Выделена спецтехника для механизированной уборки снега

РЕЗУЛЬТАТЫ

261

жителей опросили

77%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

54%

Выполненные работы

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Замена канатов с подвесом
- Штукатурка и окраска пандуса
- Ремонт вентиляторов
- Замена разбитых стекол на входных дверях
- Замена разбитых стекол на стеклянных козырьках
- Ремонт лебедки лифта
- Ремонт системы АППЗ
- Ремонт асфальтового покрытия
- Ремонт брусчатки

СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Покраска полусфер и скамеек
- Покраска входных дверей в парадные
- Дезинфекция и дополнительная обработка мест общего пользования



Работы по текущему ремонту

ЗАМЕНА СТЕКОЛ В ПАРАДНЫХ





Замена разбитых козырьков (фото до замены)



Работы по текущему ремонту

ЯМочный ремонт на
дворовой территории



Работа с дебиторской задолженностью

4 036 400,49

Общая сумма долга

883 928,65

Просрочка более 6мес

1 693 731,69

Просрочка более 1 года

153

Дела передано в суд

2 928 049,10 руб.

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
- Прочие вопросы



Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 8 февраля 2022 года по 10 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
- 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

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.
Содержание общего имущества МКД	8,54	13,25	4,71	560 399,92	869 472,95
Охрана	5,00	6,39	1,39	328 103,00	419 315,63
Уборка мест общего пользования	2,05	3,36	1,31	134 522,23	220 485,22
Обслуживание системы видеонаблюдения	0,30	0,42	0,12	19 686,18	27 560,65
Санитарное содержание территории	1,92	4,43	2,51	125 991,55	290 699,26
Содержание и ремонт АППЗ	0,41	0,49	0,08	26 904,45	32 154,09
Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53	0,00	34 778,92	34 778,92
Содержание и ремонт лифтов	2,05	3,10	1,05	134 522,23	203 423,86
Текущий ремонт	3,00	6,33	3,33	196 861,80	415 378,40
Управление многоквартирным домом	3,22	4,04	0,82	211 298,33	265 107,22
	27,02	42,34	15,32	1 773 068,61	2 778 376,20

* начисляемая площадь 65 620,60 м²

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

8,54

Предлагаемый тариф

13,25

Изменение тарифа

Управление многоквартирным домом

Что входит в тариф

Электронные сервисы: сайт, личный кабинет, мобильное приложение.
Компьютерное оборудование, программное обеспечение, поддержка программ.
Затраты на печать и доставку квитанций.
Работа с дебиторской задолженностью.
Заработная плата управляющего.
Распределяемые затраты на сотрудников: территориального руководителя, территориального инженера, специалистов по расчету квартплаты, юристов, специалистов административного отдела, специалистов по закупкам.
Дезинфекция офиса, закупка СИЗ.

Текущий тариф

3,22

Предлагаемый тариф

4,04

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

1,92

Предлагаемый тариф

4,43

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

3,36

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

6,39

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

0,49

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.

Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Установка шлагбаумов на въездах на территорию жилого комплекса.

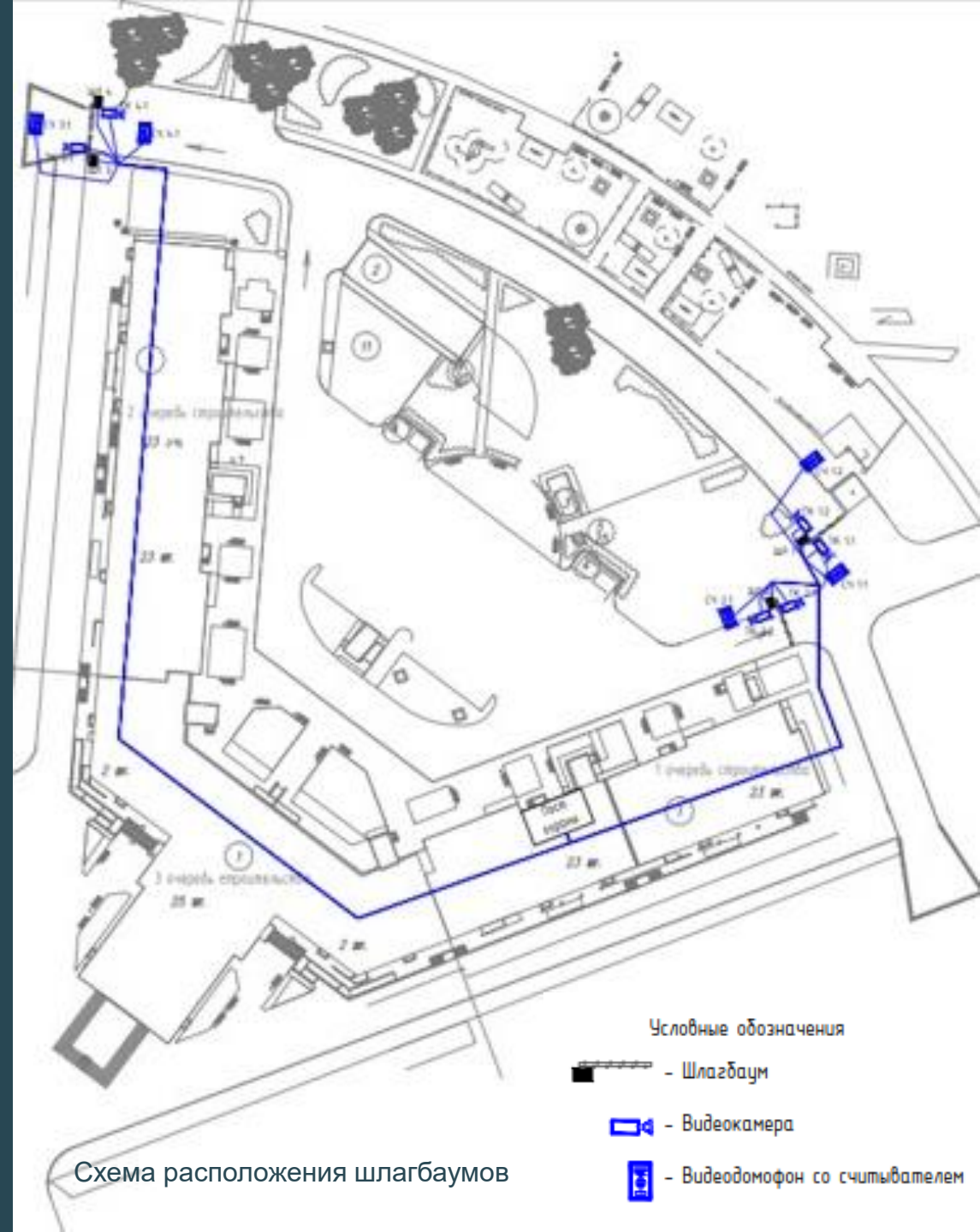
- Стоимость работ, с учетом согласования в органах исполнительной власти, оборудования и материалов, монтажа и пусконаладки составляет **2 153 237,50 руб***.
- Стоимость в месяц при оплате в течении 6 мес. на 1м² помещения составляет **5,47 руб.**
- Стоимость обслуживания устанавливаемого оборудования 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.



Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Модернизации наружного освещения на территории многоквартирного дома:

Стоимость работ, оборудования и материалов, монтажа и пусконаладки составляет **1 113 337,96 руб***.


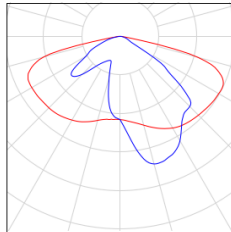

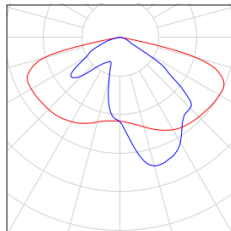
- Стоимость в месяц при оплате в течении 6 мес. на 1м² помещения составляет **2,83 руб.**

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

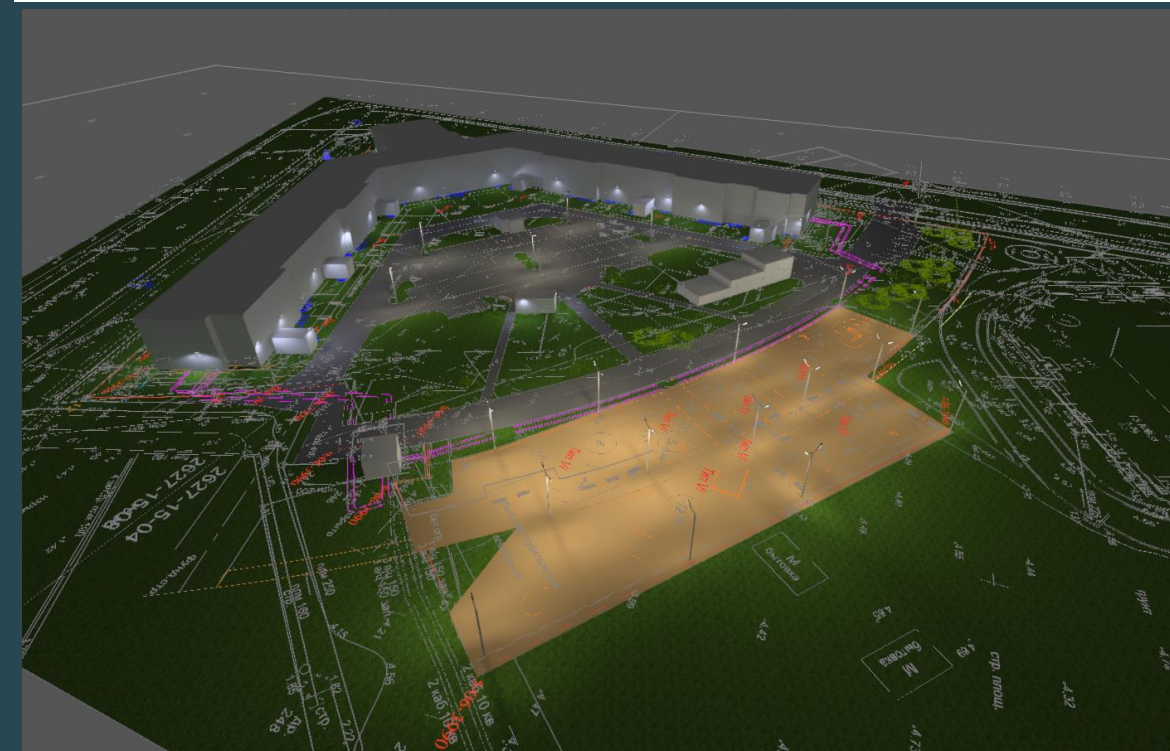
Данные работы не входят в перечень обязательных работ управляющей компании.

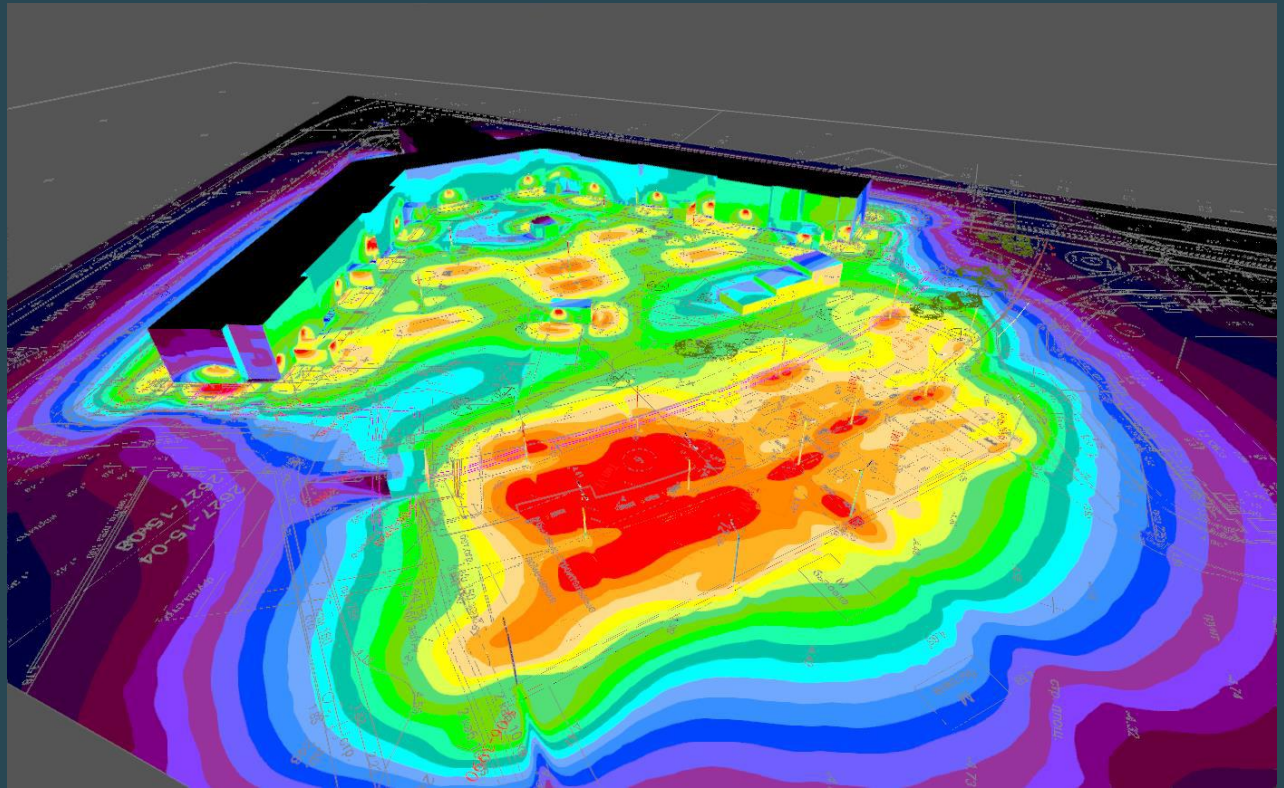
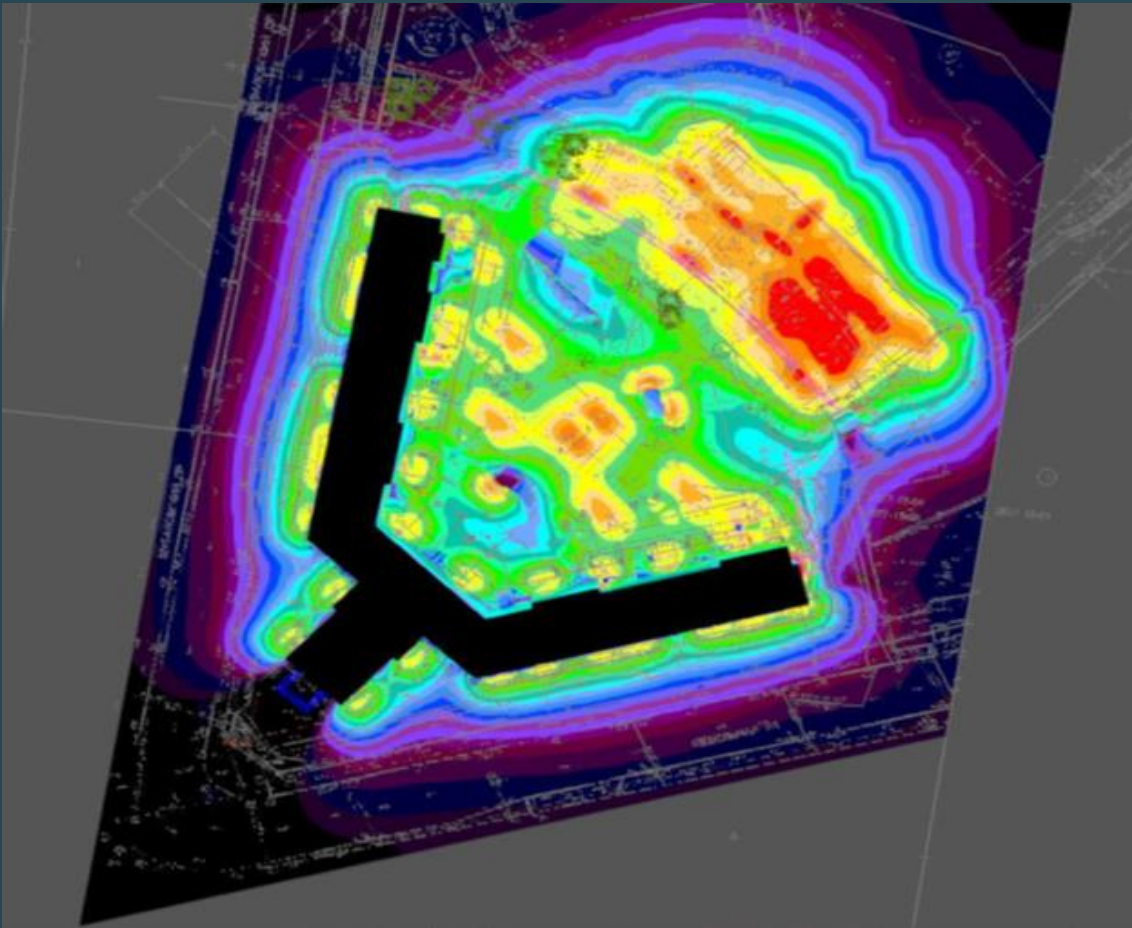
Выполнение подобных работ не было предусмотрено действующим тарифом.

*Подробная смета на работы в Приложении №4 к бюллетеню для голосования.

Количество	Светильник (Место выхода света)		
38	VARTON - V1-S1-70648-40L30-6604040 Levante Urban LED Место выхода света 1 Комплектация: 1xLED module Кoeffициент полезного действия: 100% Световой поток ламп: 5468 lm Световой поток от светильников: 5468 lm Мощность: 39.6 W Светоотдача: 138.1 lm/W Колориметрические данные 1xLED module: CCT 4000 K, CRI 70		
30	VARTON - V1-S1-70748-40L30-6611040 Levante M Urban LED Место выхода света 1 Комплектация: 1xLED module Кoeffициент полезного действия: 100.63% Световой поток ламп: 13420 lm Световой поток от светильников: 13504 lm Мощность: 110.0 W Светоотдача: 122.8 lm/W Колориметрические данные 1xLED module: CCT 3259 K, CRI 70		

Общий световой поток ламп: 604916 lm, Общий световой поток светильников: 607436 lm, Общая мощность: 4765.2 W, Светоотдача: 127.5 lm/W





Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Провести работы по установке фильтров холодного водоснабжения на входе в Дом:

Стоимость работ, оборудования и материалов, монтажа и пусконаладки составляет **632 675,12 руб***.

- Стоимость в месяц при оплате в течении 6 мес. на 1м² помещения составляет **1,61 руб.**
- Начало производства работ – 01 сентября 2022 года
- Окончание работ – 01 декабря 2022 года.
- Гарантийный срок на материалы и работы - 12 месяцев

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

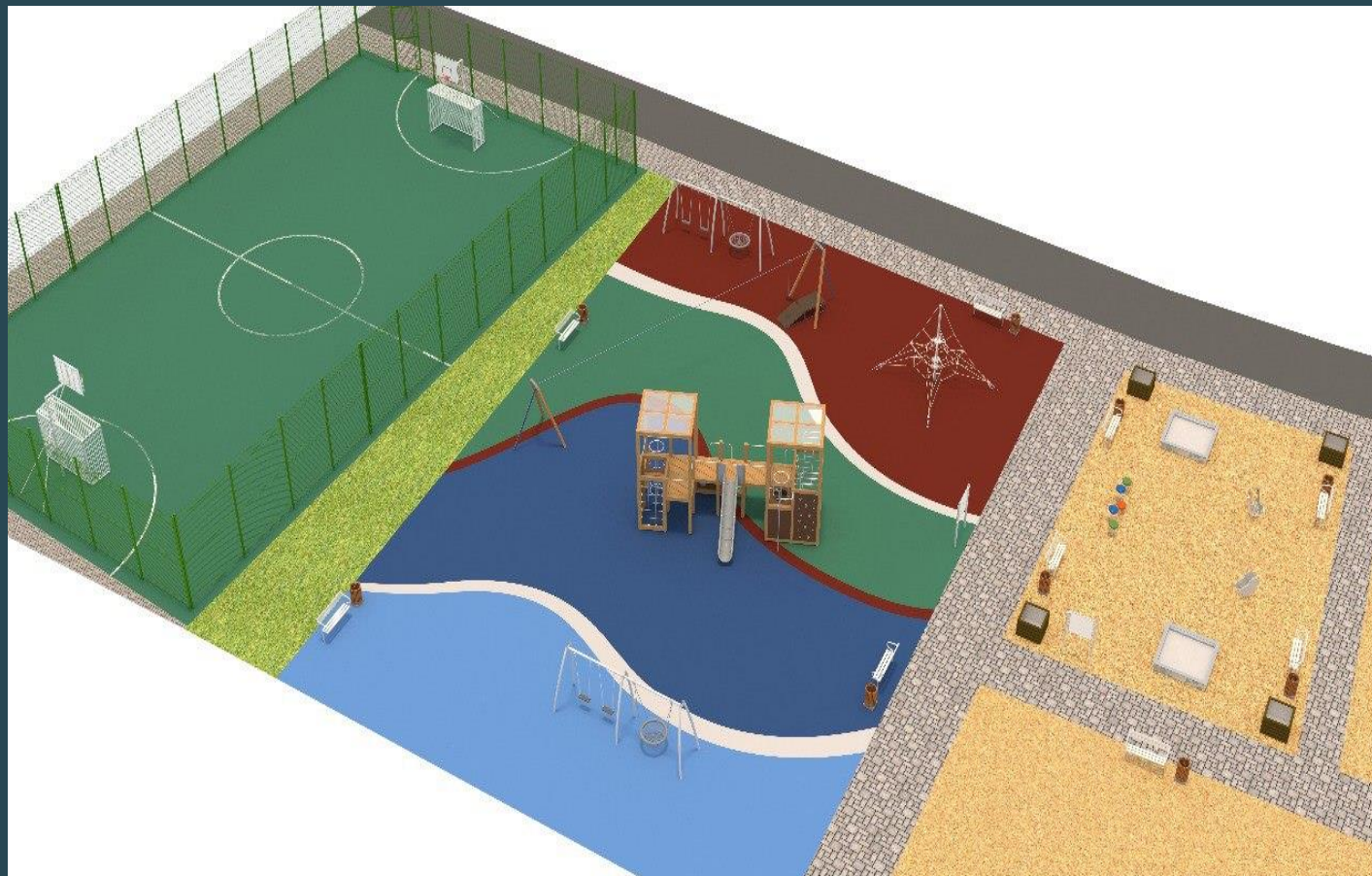
Данные работы не входят в перечень обязательных работ управляющей компании.
Выполнение подобных работ не было предусмотрено действующим тарифом.

*Подробная смета на работы в Приложении №5 к бюллетеню для голосования.

Предложение по модернизации детской площадки №1.

Перечень работ устанавливается согласно представленному сметному расчету:

1. Травмобезопасное бесшовное покрытие на основе резиновой крошки и пигмента стандартного цвета (толщина 15 мм) 1307м².
2. Детское и спортивное оборудование и МАФ:
 - Качели «Озорство» = 2шт;
 - Гибкие элементы для лазания "Стрела" (серия – «Vector»)
 - Канатная дорога «Млечный путь»
 - Игровой комплекс «Тибет»
 - Песочница «Побережье» = 2шт;
 - Бум «Грибки»
 - Качалка «Конек-Горбунок»
 - Качалка «Какаду»
 - Ворота для минифутбола и гандбола = 2шт;
 - Стойка с баскетбольным щитом
 - Прочие элементы благоустройства (скамейки, урны, информационные щиты и пр.)
3. Ограждение футбольного поля из сварной сетки 2D d=5//6мм ППК, RAL 6005 (зелёный). Габаритные размеры 32,4x19,6 м, H=4 м. 2 калитки в комплекте.



Стоимость в месяц при оплате в течении 12 мес. на 1м² помещения составляет 11,12 руб.

*Подробная смета на работы в Приложении №6.1 к бюллетеню для голосования

Предложение по модернизации детской площадки №2.

Перечень работ устанавливается согласно представленному сметному расчету:

1. Травмобезопасное бесшовное покрытие на основе резиновой крошки и пигмента стандартного цвета (толщина 15 мм) 1307м².
2. Детское и спортивное оборудование и МАФ:
 - Качели «Опера»
 - Качели «Озорство»
 - Гибкие элементы для лазания «Стрела» (серия «Vector»)
 - Канатная дорога «Млечный путь»
 - Игровой комплекс «Тибет»
 - Спортивный комплекс «Каратау»
 - Песочный дворик «Терраса»
 - Бум «Грибки»
 - Качалка «Конек-Горбунок»
 - Качалка «Какаду»
 - Ворота для минифутбола и гандбола=2шт;
 - Стойка с баскетбольным щитом=2шт;
 - Диван парковый «Хельсинки», длина 1,4 м, цвет белый =14шт;
 - Прочие элементы благоустройства (скамейки, урны, информационные щиты и пр.)
3. Ограждение футбольного поля из сварной сетки 2D d=5//6мм ППК, RAL 6005 (зелёный). Габаритные размеры 32,4x19,6 м, H=4 м. 2 калитки в комплекте.

*Подробная смета на работы в Приложении №6.2 к бюллетеню для голосования



Стоимость в месяц при оплате в течении 12 мес. на 1м² помещения составляет 15,53 руб.

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 разделе [Документы личного кабинета ЮИТ Плюс](#)

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

