



Ежегодное общее собрание собственников

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ОРИЕНТАЛЬ УЛ. БАРОЧНАЯ 12 ЛИТ.А

2021 ГОД

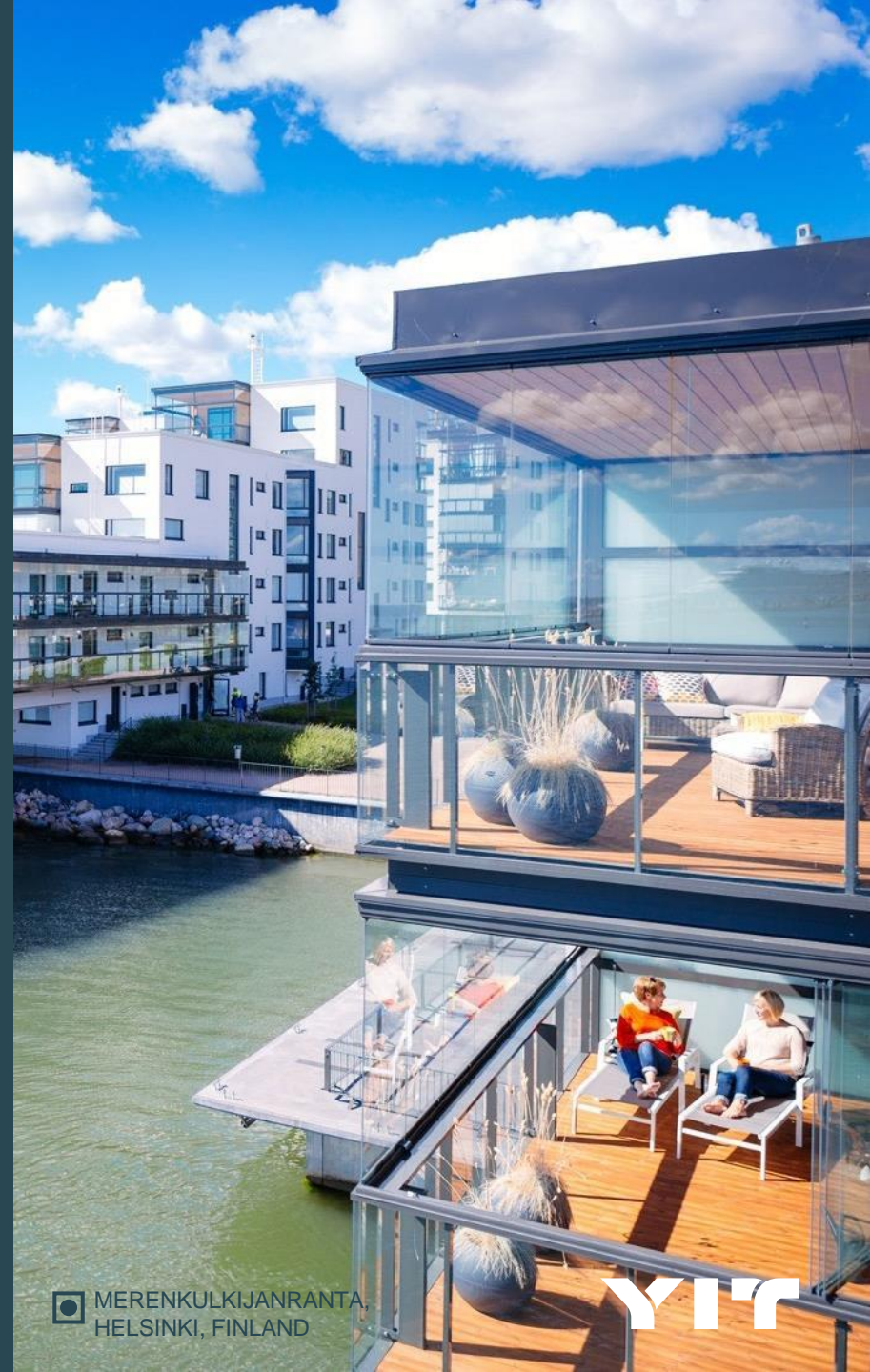
План встречи

1. Отчет о работе за прошедший год
 - Работа с заявками
 - Мероприятия по результатам опроса NPS
 - Текущий ремонт 2018-2020 г.
 - План текущего ремонта на 2021 г.
 - Работы, выполненные застройщиком
 - 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
 - Совет дома
 - Прочие вопросы
3. Ответы на вопросы

1

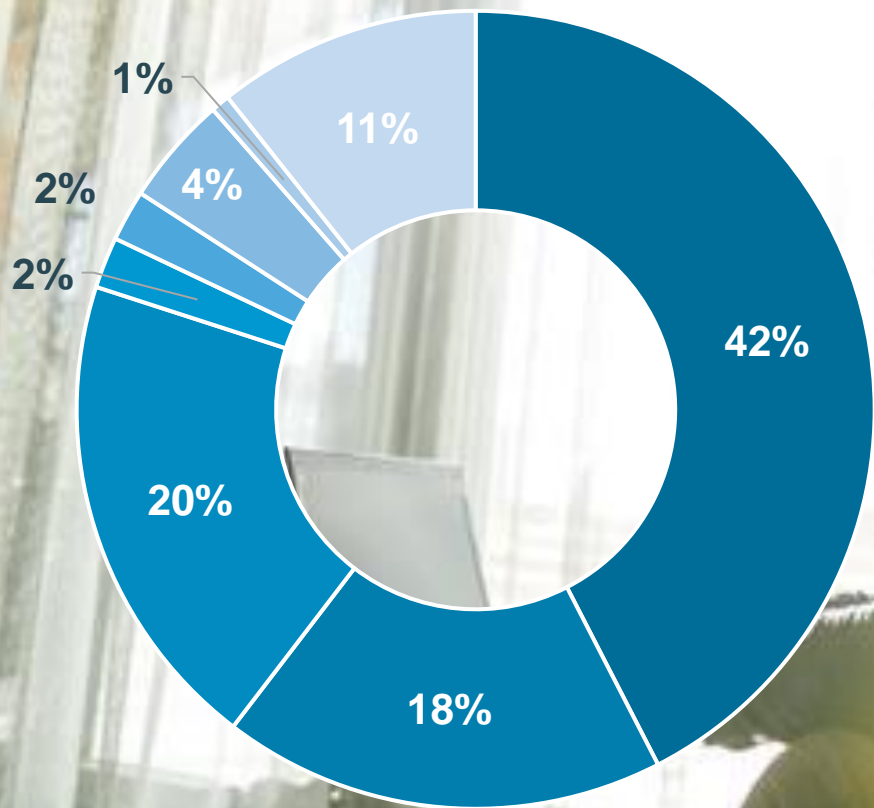
Отчет о работе за 2020 год

- Работа с заявками
- Мероприятия по результатам опроса NPS
- Текущий ремонт 2018-2020
- План текущего ремонта 2021
- Работа с задолженностью



Работа с заявками

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЯВОК ПО ВИДАМ РАБОТ



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

1827
выполнено

34%
прошли через
контроль
качества

4,51

Средняя оценка

Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Состояние подъезда/дома
- Некачественная уборка
- Неоперативная работа с заявками
- Работа охраны/консьержа

Было сделано:

- Восстановительные работы силами застройщика. Проведение Текущего ремонта силами УК, контроль сроков. 3,4 квартал 2020 года
- Смена менеджера клининга. Регулярные фото-отчеты управляющему 3 квартал 2020 года
- Контроль выполнения сроков 3 квартал 2020 года
- Смена охранного предприятия 2 квартал 2020 года

РЕЗУЛЬТАТЫ

153

жителей опросили

56%

довольны нашей работой

Текущий ремонт

2018

- Комплекс работ по замене штуцеров на латунные
- Покраска стен, потолка, ремонт штукатурки
- Комплекс работ по монтажу дренажного насоса
- Комплекс работ по замене кабеля питания светильников в арке
- Выполнение работ по замене вентилятора
- Комплекс работ по ремонту качелей
- Комплекс работ по ремонту МОП после протечки коллекторного шкафа
- Комплекс работ по ремонту канализационного стояка
- Комплекс работ по замене блока питания
- Работы по замене преобразователя давления
- Работы по демонтажу и монтажу клапана
- Текущий ремонт полов и окон МОП

2019

- Замена резиновых уплотнителей теплообменных аппаратов
- Разборная чистка теплообменных аппаратов
- Замена блоков питания
- Косметический ремонт
- Крепление водоотвода на фасаде
- Устранение протечек и замечаний жильцов
- Промывка дренажной трубы
- Замена манометров, термометров
- Ремонт межпанельных швов
- Замена подшипников, уплотнений насосов
- Устройство системы вентиляции
- Ремонт МОП, покраска ворот, фонарей, люков, заборов, урн, ремонт фасада

С подробным планом текущего ремонта 2018-2019 можно ознакомиться [в разделе полезная информация.](#)

Текущий ремонт 2020

Выполненные работы

- Заменена запорно-предохранительная арматура (затворы, вибровставки)
- Заменены приборы учета
- Заменен фильтр DN15, DN20
- Заменен насос циркуляции ГВС
- Заменена предохранительная арматура (рециркуляции)
- Проведен ремонт вентиляторов на кровле 8 парадной
- Ремонт трубопровода отопления
- Проведена очистка дренажных колодцев (в т.ч. откачка ила)
- Проведен ремонт металлоконструкций (перила и ограждения, газонные ограждения, замена стоек перил)
- Установлен нащельник двери 5-й парадной
- Проведен ремонт ЛКП стен и потолков МОП 5,6 парадной

- Сделан разуклон плитки переходных балконов 11,12 этаж 6 парадной
- Проведен ремонт ЛКП фасада 6 парадной (3-4 этаж)
- Сделана гидроизоляция стен и потолков в 6 парадной
- Проведен ремонт ЛКП в МОП (лифтовые холлы 6,8 парадной 10 этаж)
- Проведен ремонт крыльца 9 парадной
- Проведен ремонт ворот гостевой парковки
- Заменено остекление двери на переходном балконе 4 парадной
- Проведен ремонт ЛКП стен пешеходного спуска в паркинг и лифтового холла 7 парадной
- Заменена плитка в МОП в 6,7,9,11 парадных
- Восстановлена гидроизоляция кровли балконов (квартиры №: 30,56,228,296)
- **Слаботочные системы**

Заменены элементы системы домофонии и СКУД (включая модули с переговорными устройствами, многоабонентские панели вызова с реле и термостатом, панели с камерами, наборниками и переговорными устройствами)

Текущий ремонт 2018-2020

Период	Начислено за период, руб. без НДС	Начислено за период, руб. без НДС	Начислено за период, руб. без НДС
Текущий ремонт общего имущества 2018	2 512 607	6 642 291	-4 129 684
Текущий ремонт общего имущества 2019	2 471 282	3 489 091	-1 017 809
Текущий ремонт общего имущества 2020	2 479 541	2 131 280	348 261 (из данной суммы выполнены работы по ремонту канализации 327 083 руб. в 2021 г.)
Итого текущий ремонт общего имущества 2018-2020	7 463 430	12 262 662	- 5 126 315

С подробным платном текущего ремонта 2018-2019 можно ознакомиться [в разделе полезная информация.](#)



Покраска холла 6 парадная



Покраска 6 парадная «До»



Покраска 6 парадная «После»



Перила 5 парадная



Ремонт ступеней крыльца 9 парадная



Установка нащельника 5 парадная



Восстановление ЛКП лифтового холла 7 парадная



Замена плитки 7 парадная



Разуклон плитки переходного балкона



Установка дополнительного освещения детской площадки



Гидроизоляция примыкания



Замена ламп в галерее 7 парадной



Установка гидроизоляционного нащельника на переходном балконе

План текущего ремонта 2021

Инженерные системы

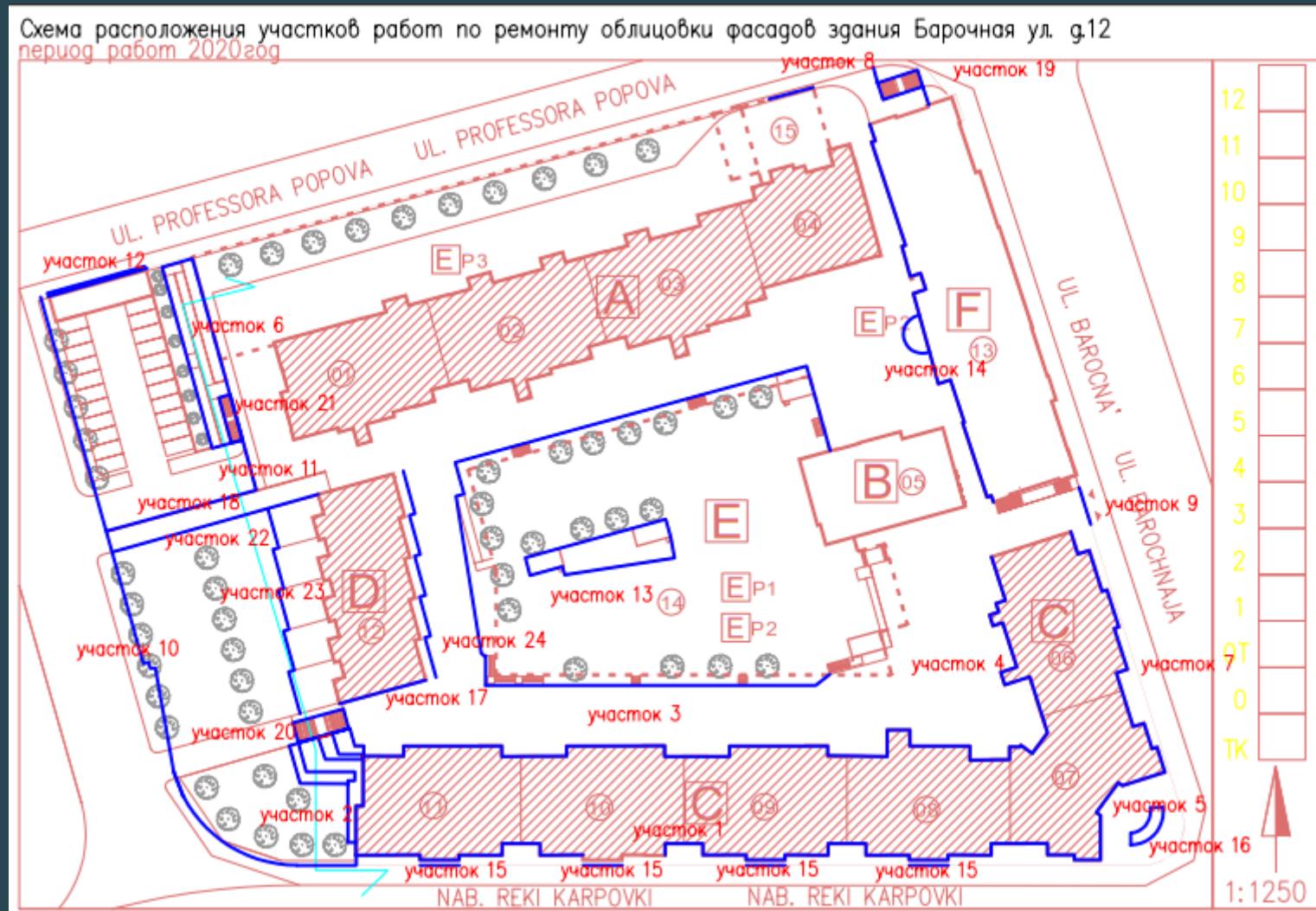
- Замена аккумулятора
- Замена башмаков кабины
- Замена вентилятора
- Замена ДШ
- Замена запорно-предохранительной арматуры
- Замена запорно-предохранительной арматуры
- Замена запорно-предохранительной арматуры
- Замена облицовки дверей лифтовой шахты
- Замена плат и контроллеров
- Замена ползунов ДШ
- Замена роликов
- Замена трубопроводов
- Замена фильтров
- Ремонт насосного оборудования
- Ремонт отмостки и стяжки
- Ремонт подпитки котельной
- Ремонт редукторов давления
- Ремонт трубопроводов
- Ремонт трубопроводов
- Ремонт фильтров
- Устройство вентиляции
- Замена привода паркинг

Общестроительные работы

- Герметизация и гидроизоляция козырьков
- Герметизация межпанельных швов
- Замена дверей
- Замена ливневых лотков и решеток
- Замена ливневых лотков и решеток
- Ремонт крыльца
- Ремонт крыльца
- Ремонт ЛКП металлоконструкций
- Ремонт ЛКП фасада
- Установка нержавеющей накладки

Выполненные работы застройщика

- Установка двухуровневых воронок в количестве 12 шт.
- Восстановление фасадной плитки на различных участках.
- Гидроизоляция примыкания в зоне мусорных камер
- Восстановление гидроизоляции газонов.
- Установка отливов.



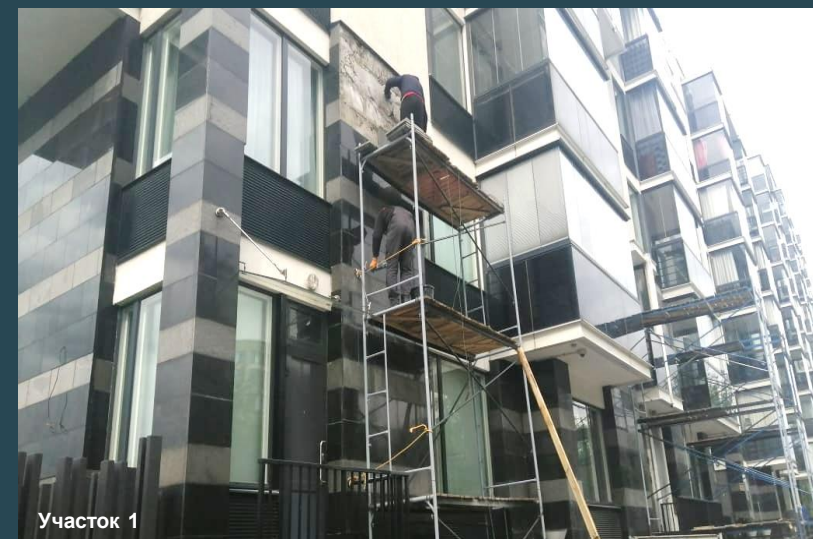
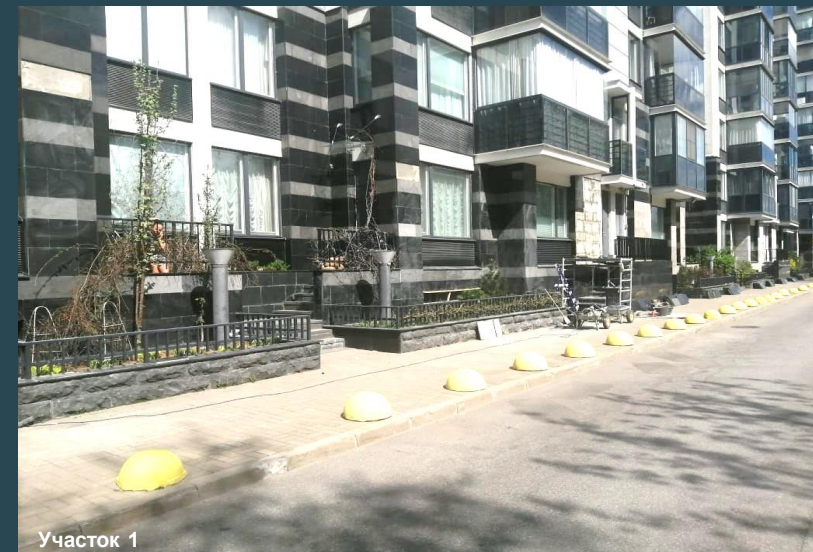


Установка двухуровневых воронок и ливневых лотков



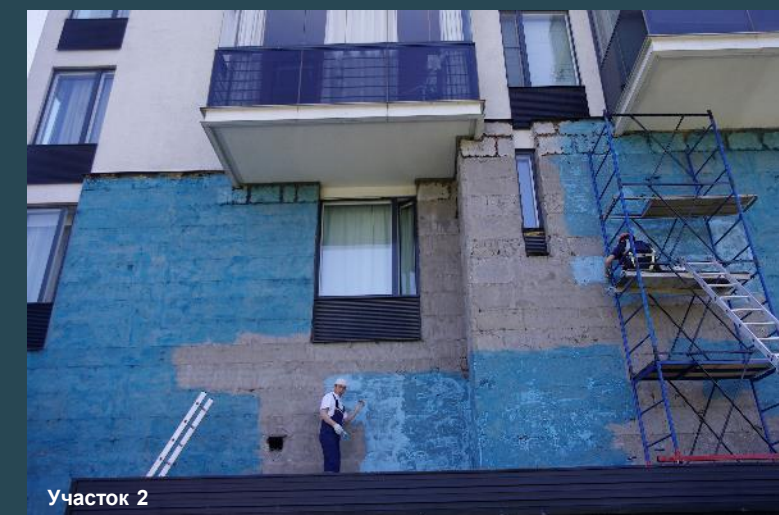
Ремонт фасадной плитки, участок 1

- Демонтаж элементов фасада
- Восстановление требующихся участков основания бетонным раствором
- Устройство декоративной облицовки фасада
- Герметизация межплиточных швов



Ремонт фасадной плитки, участок 2

- Демонтаж элементов фасада
- Восстановление требующихся участков основания бетонным раствором
- Устройство декоративной облицовки фасада
- Герметизация межплиточных швов



Ремонт фасадной плитки, участок 3 и 4

- Демонтаж наружной облицовки фасада и при необходимости основания
- Демонтаж элементов фасада
- Восстановление требующихся участков основания бетонным раствором
- Устройство декоративной облицовки фасада
- Герметизация межплиточных швов



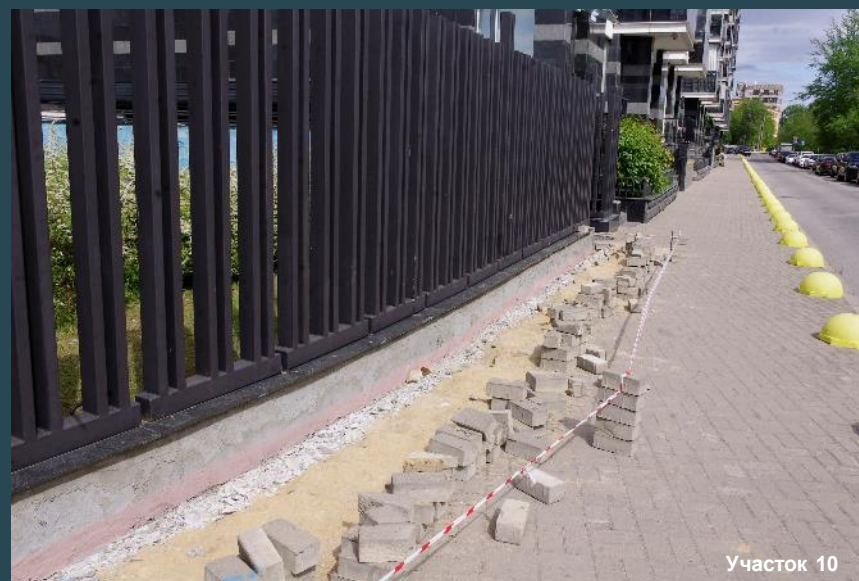
Ремонт фасадной плитки, участок 5 и 6



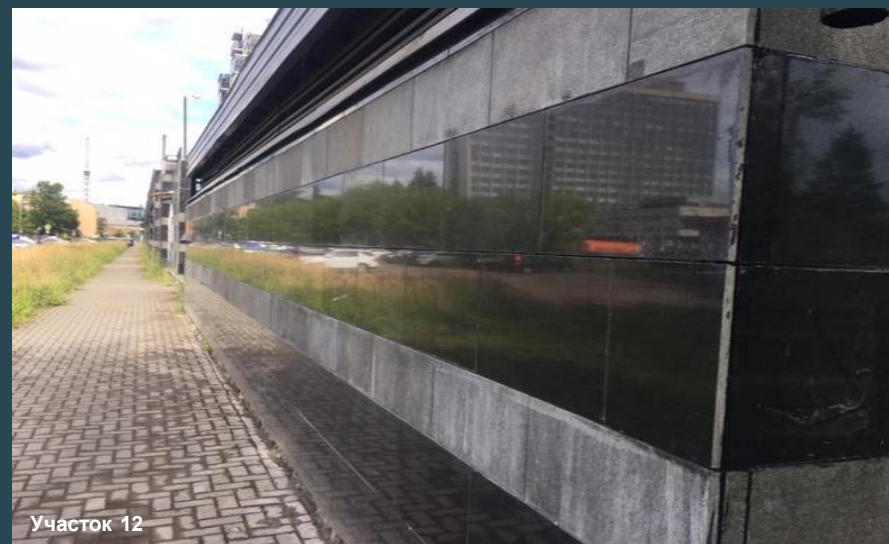
Ремонт фасадной плитки, участок 7 и 8



Ремонт фасадной плитки, участок 9 и 10



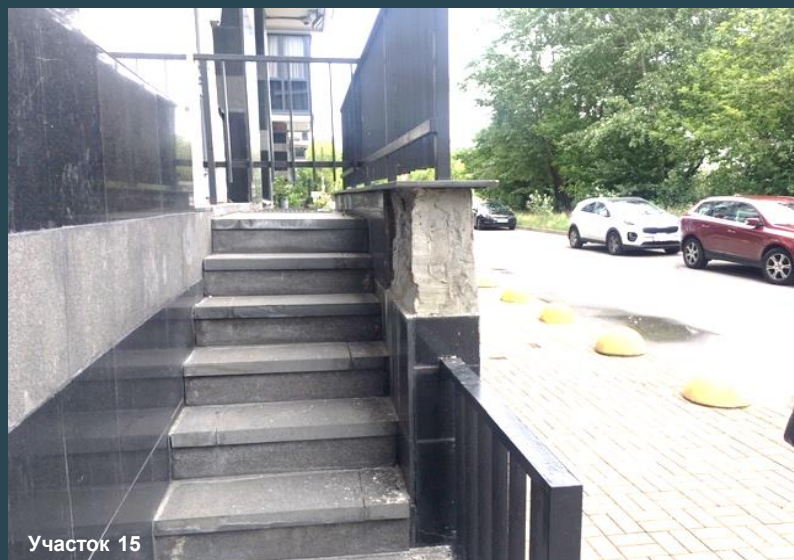
Ремонт фасадной плитки, участок 11 и 12



Ремонт фасадной плитки, участок 13 и 14



Ремонт фасадной плитки, участок 15 и 16



Ремонт фасадной плитки, участок 17 и 18



Ремонт фасадной плитки, участок 17 и 18

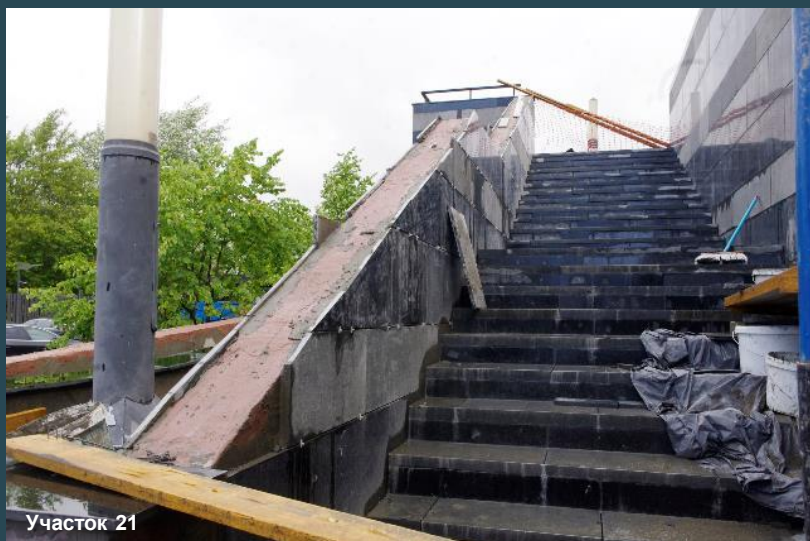


Ремонт фасадной плитки, участок 19

- Демонтаж наружной облицовки фасада и при необходимости основания
- Демонтаж основания лестницы
- Устройство обмазочной гидроизоляции
- Устройство плитки



Ремонт фасадной плитки, участок 21



Восстановление гидроизоляции газонов



Гидроизоляция примыкания в зоне мусорных камер



Ремонт отливов

- Демонтаж старых отливов
- Монтаж отливов
- Восстановление декоративного фасада



Работа с дебиторской задолженностью

2529 тыс.

Общая сумма долга

1687 тыс.

Просрочка более 6 мес

986 тыс.

Просрочка более 1 года

43

Дела передано в суд

2115 тыс.

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
- Использование общего имущества
- Электронное голосование
- Предложения по улучшениям в доме
- Совет дома
- Прочие вопросы



Организационные моменты

Собрание проводится в заочной форме с 04 июня по 21 июля 2021 года с помощью системы ГИС ЖКХ.

Что это значит?

1 Заочная часть

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

2 Подведение итогов

- Решения, принятые на собрании, автоматически формируются в протокол и публикуются в системе с течением часа после окончания голосования.
- 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
- Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды по приборам учета
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы
- Выбор Совета дома

>50%
собственников

Примеры вопросов

- Изменение способа формирования капремонта
- Использование общего имущества третьими лицами
- Наделение Совета дома полномочиями по принятию решений о текущем ремонте
- Ограничение доступа на территорию, 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

Вопросы повестки

1. Об использовании государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства при проведении общих собраний собственников помещений в Доме в форме заочного голосования.
2. Об избрании председательствующего на собрании.
3. Об избрании секретаря собрания.
4. Об избрании членов Совета дома.
5. Об утверждении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения и иных платежей.
6. Об оказании дополнительной услуги «Консьерж-сервис» и ее стоимости.
7. О заключении собственниками помещений в Доме, действующими от своего имени, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами.
8. Принятие решения об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме третьими лицами.
9. О выборе лица, уполномоченного на заключение и исполнение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от имени собственников помещений и определении размера вознаграждения за услуги по организации заключения и исполнения указанных договоров.
10. Утверждение типовой редакции договора на использование общего имущества и типового договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;
11. О наделении Совета МКД полномочиями на определение размера платы за использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
12. Об определении порядка использования денежных средств, полученных от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
13. Об определении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
14. О производстве работ по замене покрытия на детской площадке и определении источника и порядка финансирования работ.

Вопросы повестки

15. Об установке на детской площадке дополнительного оборудования (малых архитектурных форм) и порядке финансирования работ.
16. Об использовании кровли Дома в целях установки оборудования собственников помещений в целях получения услуг связи (антенн).
17. О наделении Совета МКД совместно с УК полномочиями по инвентаризации кладовых помещений, установлению порядка их распределения.
18. Об утверждении правил проживания в части соблюдения режима тишины.
19. О согласовании установки пандуса для колясок на -2 уровне 5 секции за счет средств УК.
20. О проведении модернизации СКУД жилой части и паркинга, установлении тарифа на эти цели.
21. Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.
22. Об утверждении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.
23. О выборе владельца специального счета.
24. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.
25. О выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в том числе с использованием системы на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
26. Об утверждении порядка представления платежных документов, размера расходов, связанных с представлением платёжных документов об определении условий оплаты этих услуг;
27. О выборе лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с региональным оператором об информационно-технологическом взаимодействии;
28. О выборе лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания;

Предложение по изменению тарифов

Статья	Действующий тариф, руб./м2.	Предлагаемый тариф, руб./м2.	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (Паркинг)	Предлагаемый тариф руб./м2 в месяц (Нежилые помещения)	Изменение тарифа руб./м2
Очистка мусорокамер	0,62	0	0	0	0
Вывоз и утилизация ТБО	3,30	2,58	0	0	-0,72
Уборка мест общего пользования	4,15	3,80	3,80	3,80	-0,35
Санитарное содержание территории	4,15	5,27	5,27	5,27	1,12
Диспетчерская служба	2,90	0	0	0	0
Обслуживание СКУД	0	0,60	0,60	0,60	0,60
Обслуживание видеонаблюдения	0	0,48	0,48	0,48	0,48
Управление многоквартирным домом	5,42	7,27	7,27	7,27	1,85
Текущий ремонт	5,15	6,32	6,32	6,32	1,17

Изменение тарифа

Обслуживание СКУД и видеонаблюдения

Система контроля и управления доступом Passan в жилом комплексе Ориенталь имеет единую сетевую структуру.

Если попытаться заменить какую-либо из ее частей, то она выйдет из строя полностью. Нельзя модернизировать только управление дверьми, так как сразу после этого перестанут работать ворота паркинга и наоборот.

Чтобы произвести физическое разделение и последующий запуск двух систем после модернизации, потребуются серьезные затраты. При этом собственникам придется пользоваться разными электронными пропусками. Это экономически нецелесообразно из-за полного износа уже работающего оборудования СКУД.

Вывод: системы такого типа должны быть заменены полностью, частичная замена невозможна технически.

Обслуживание СКУД

Текущий тариф | Предлагаемый тариф



Обслуживание видеонаблюдения

Текущий тариф | Предлагаемый тариф



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 с 1 сентября 2021 года

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 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

Заменить покрытие на детской площадке.

В случае положительного решения по вопросу № 16 Повестки дня собрания, тариф «Содержание общего имущества МКД» на срок **12 месяцев** (с 01.09.2021 по 31.08.2022 г.) устанавливается в размере 15,21 руб./кв.м (3,13 руб./кв.м. из которых - стоимость работ по замене покрытия).

Итого размер платы с 01.09.2021 по 31.08.2022 г.
62,63 руб./ кв.м.

Пример предлагаемого покрытия



Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Установить дополнительное оборудование на детской площадке (качель «гнездо», веревочная «паутинка»).

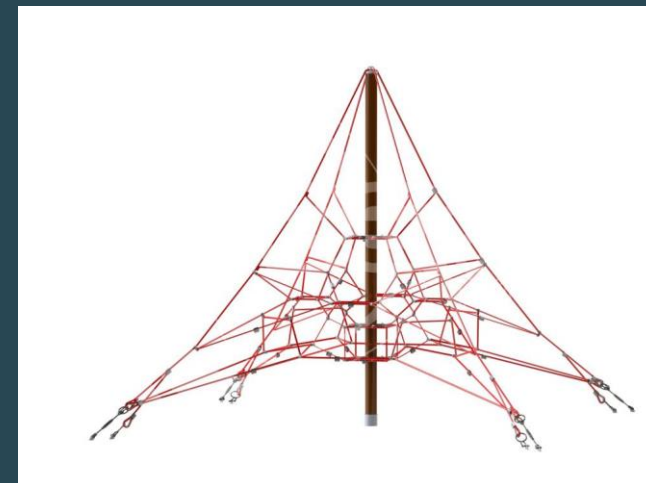
В случае положительного решения по вопросу № 17 Повестки дня собрания, тариф «Содержание общего имущества МКД» на срок **12 месяцев** устанавливается в размере 12,79 руб./кв.м. с 01.09.2021 по 31.08.2022 г. (0,71 руб./кв.м. из которых - стоимость работ по замене покрытия).

Итого размер платы с 01.09.2021 по 31.08.2022 г. – **60,21 руб./ кв.м.**

*в случае положительного решения по вопросам 16 и 17 повышение будет суммарное.



Пример качели



Пример веревочной «паутинки»

Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Установка пандуса для детских колясок в 5 парадной на -2 уровне.

Работы предлагается выполнить за счет средств управляющей компании.



Пример предлагаемого решения

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/yitservice_russia

