

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Смольный проспект, д.17, стр.1

20.04.2023

Смольный проспект

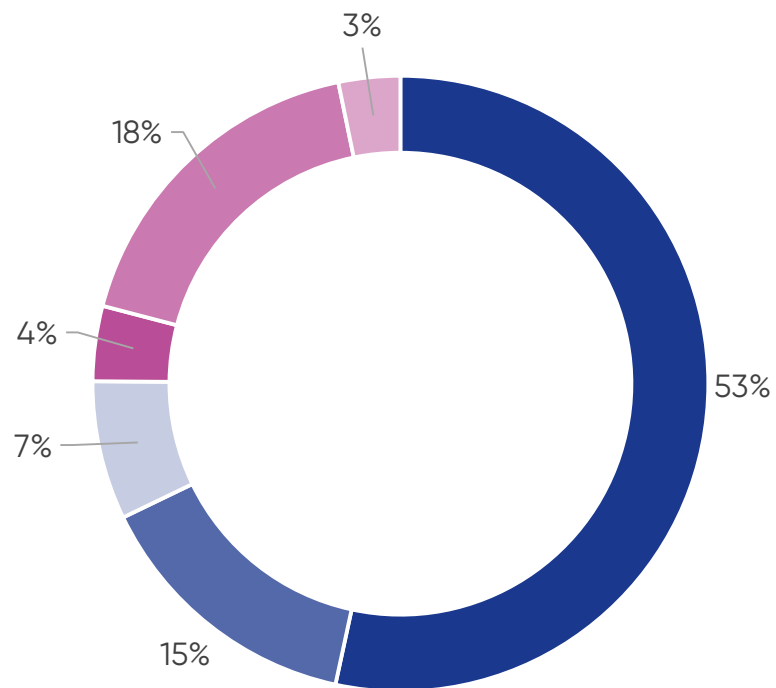
ОТЧЕТ О РАБОТЕ ЗА 2022 ГОД

- 1 Работа с заявками
- 2 Мероприятия по результатам NPS
- 3 Текущий ремонт
- 4 Благоустройство
- 5 Работа с задолженностью



РАБОТА С ЗАЯВКАМИ

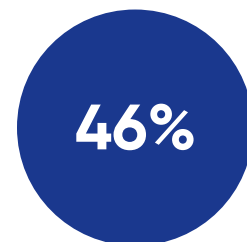
Распределение заявок по видам работ



■ Сантехника ■ Электрика ■ Лифт ■ Уборка ■ Расчеты ■ Гарантия



Выполнено
заявок



Заявок
прошли через
контроль
качества



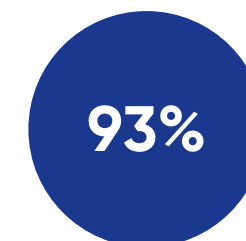
Средняя
оценка

МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПРОСА NPS

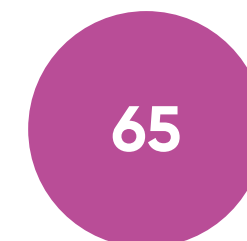
Нужно было улучшить	Было сделано
Регулярность проведения общего собрания собственников	Проведение запланировано на 2 квартал 2023
Озеленение	Подсадка роз, устройство нового газона. Запланировано на май 2023 года.
Благоустройство	Проводятся работы по устройству и оборудованию помещения для хранения велосипедов. Срок выполнения – первая половина мая 2023 года.
Внешнее состояние лифтов	Шлифовка лифтовых порталов в рамках текущего ремонта запланирована в 2023 году.



Жителей
приняли
участие в
опросе



Довольны
нашей
работой



Индекс
NPS
в 2022
году

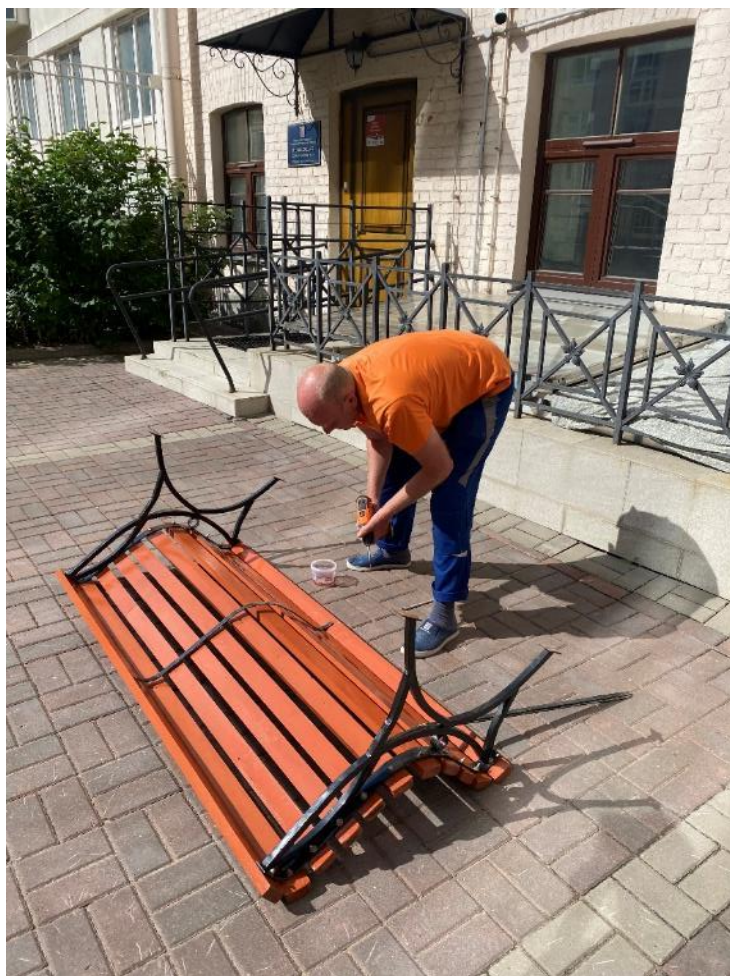
ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Ремонт фасадной подсветки;
- Замена треснутой напольной плитки из керамогранита. Частично заменили повреждённую плитку на входных группах коммерческих помещений;
- Покраска входных калиток во двор;
- Покраска и восстановление ЛКП в МОП (спуски в паркинг);
- Замена доводчиков;
- Ремонт водосточных труб;
- Ремонт двух вентиляторов, вентиляция жилой части;
- Покраска декоративного забора во внутренней части двора МКД с частичным восстановлением деформированных элементов.

СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Техническое обслуживание системы водоподготовки;
- Обслуживание ворот и шлагбаумов;
- Промывка грязевых фильтров;
- Стрижка газонов, прополка и мульчирование клумб;
- Посадка тюльпанов и однолетников в клумбы;
- Подстрижка кустов с приданием геометрических форм;
- В зимний период механизированная уборка территории спецтехникой и вывоз снега;
- Генеральная уборка мест общего пользования;
- Помывка фасадов на высоте 2-х метров от уровня земли в арках и в сильно загрязнённых местах;
- Помывка остекления МОП с привлечением промышленных альпинистов.



Покраска элементов благоустройства



Восстановление покрытия стен в местах общего пользования





Проведение обслуживания и ремонта системы
вентиляции паркинга



Проведение обслуживания систем водоподготовки

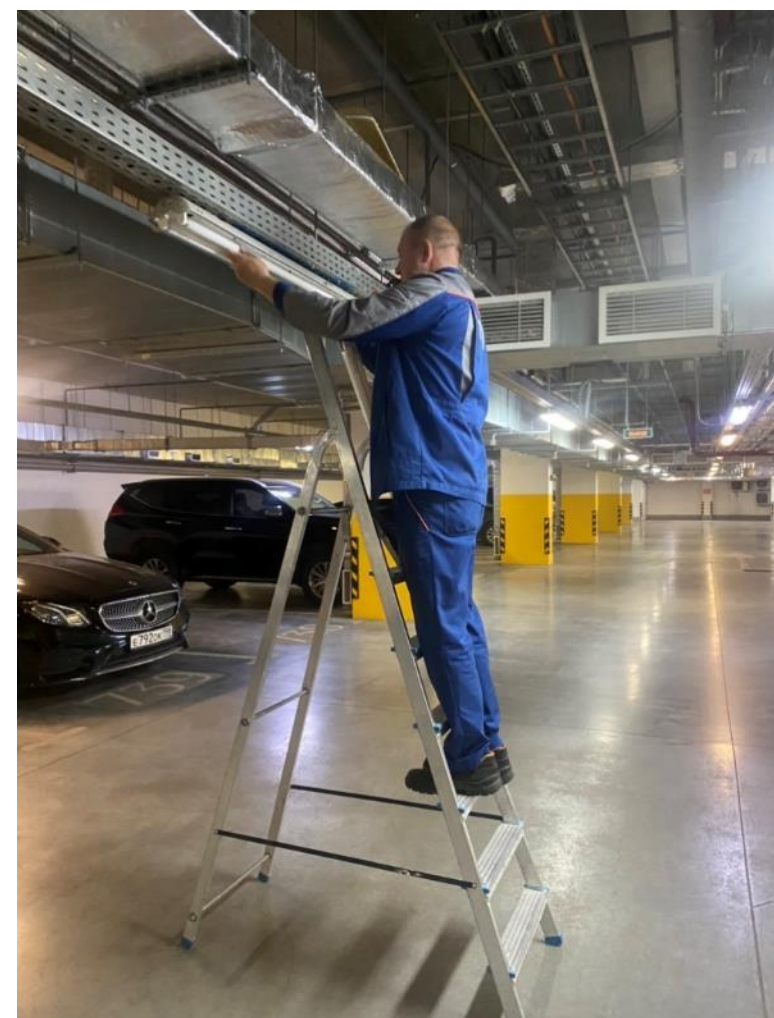




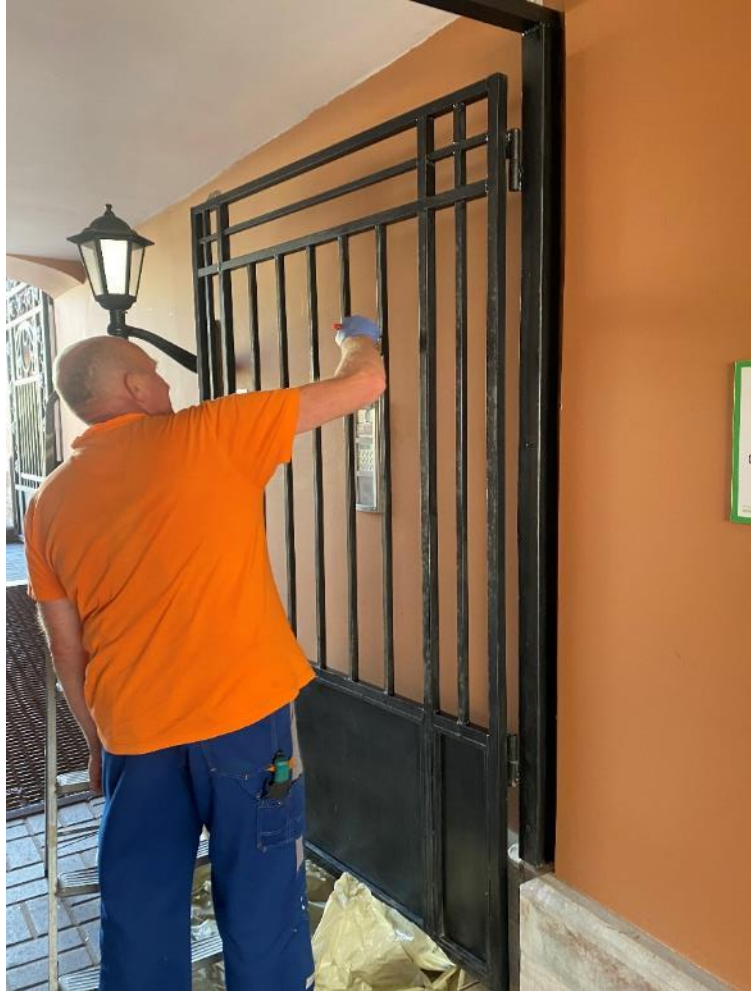
Восстановление плитки



Генеральная уборка



Замена светильников в паркинге



Покраска и ремонт заборов и калиток



Благоустройство территории: до начала проведения работ/ после проведения

РАБОТА С ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ



Общая сумма
долга



Просрочка по
оплате более 6
месяцев



Просрочка по
оплате более 1
года



Дел передано в
суд



Сумма судебных
исков

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

- 1 Организационные моменты
- 2 Основные вопросы повестки
- 3 Предложение по изменению тарифов
- 4 Предложения по улучшениям в доме
- 5 Регламент доступа автомобилей
- 6 Капитальный ремонт
- 7 Электронное голосование
- 8 Материалы собрания



ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МОМЕНТЫ

20.04.2023

Очная часть собрания.
Презентация управляющей
компании с отчетом о
работе и обсуждение
вопросов повестки.

20.04.-18.06.2023

Заочная часть собрания.
Время для изучения
материалов собрания,
возможность определиться с
решениями по повестке,
заполнить бюллетень и
передать его в УК

29.06.2023

Подведение итогов
собрания.
В течение 10 дней после
завершения собрания
проходит подсчет голосов
счетной комиссией,
формирование протокола и
размещение информации о
результатах собрания на
стендах в доме и на сайте
УК.

ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ

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.

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

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

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ

- Об использовании государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства при проведении общих собраний собственников помещений в Доме в форме заочного голосования.
- Об утверждении размера платы за содержание помещения ;
- Об установке индексации по истечении каждые 12 месяцев с даты установления размера платы за содержание жилого помещения и иных платежей;
- О проведении комплекса работ по благоустройству и озеленению территории;
- Об утверждении размещения шлагбаума и других МАФ и элементов благоустройства;
- О включении шлагбаума, элементов благоустройства, МАФ, оборудования гостевой парковки в состав общего имущества собственников помещений Дома;
- О проведении работ по установке малых архитектурных форм;
- О запрете хранения мусора и личных вещей в квартирных холлах и других местах общего пользования Дома;
- О запрете курения на внутренней территории дома и в местах общего пользования;
- О запрете использования пиротехнических средств на внутренней территории дома и в местах общего пользования;
- О запрете использования лифта для транспортирования строительных материалов и грузов при выполнении строительных и отделочных работ;
- Об утверждении регламента доступа на закрытую часть придомовой территории в целях проведения погрузочно-разгрузочных работ;
- Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и связанные с этим решением вопросы (размер ежемесячного взноса, выбор владельца специального счета, кредитной организации для открытия счета, лица, выбор уполномоченного действовать от имени собственников лица).

ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ТАРИФ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ТАРИФА

№	Статья	Действующий тариф, руб./м ²	Начисляемый тариф, руб./м ²	Предлагаемый тариф, руб./м ²	Изменение тарифа руб./м ² (Предлагаемый – начисляемый)
1	Содержание общего имущества МКД	28	26,00	23,22	-2,78
2	Охрана	17,00	17,00	24,09	7,09
3	Уборка мест общего пользования	6,1	6,10	7,66	1,56
4	Санитарное содержание территории	9,5	9,50	8,99	-0,51
5	Содержание и ремонт лифтов	4,5	2,50	2,02	-0,48
6	Консьерж-сервис	4,72	3,66	3,66	0,00
7	Благоустройство территории	1,51	0,00	-	-
8	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,95	0,95	0,95	0,00
9	Обслуживание и ремонт АППЗ	0,44	0,44	0,34	-0,10
10	Обслуживание СКУД	1,35	1,35	1,51	0,16
11	Содержание и ремонт ПЗУ	0,55	0,55	0,65	0,10
12	Управление многоквартирным домом	10	8,00	10,32	2,32
13	Текущий ремонт	7,8	2,00	3,50	1,50
ИТОГО		92,42	78,05	86,91	8,86

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



Предлагаемый
тариф

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.



Текущий
тариф



Предлагаемый
тариф

ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА

ОХРАНА

Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия:

10 круглосуточных постов охраны.

- Старший смены – 1 пост
- Пост диспетчеризации и видеонаблюдения 2 поста
- Патрульный – 1 пост
- Стационарные посты (арки и въезды в подземный паркинг) – 6 постов



Текущий
тариф



Предлагаемый
тариф

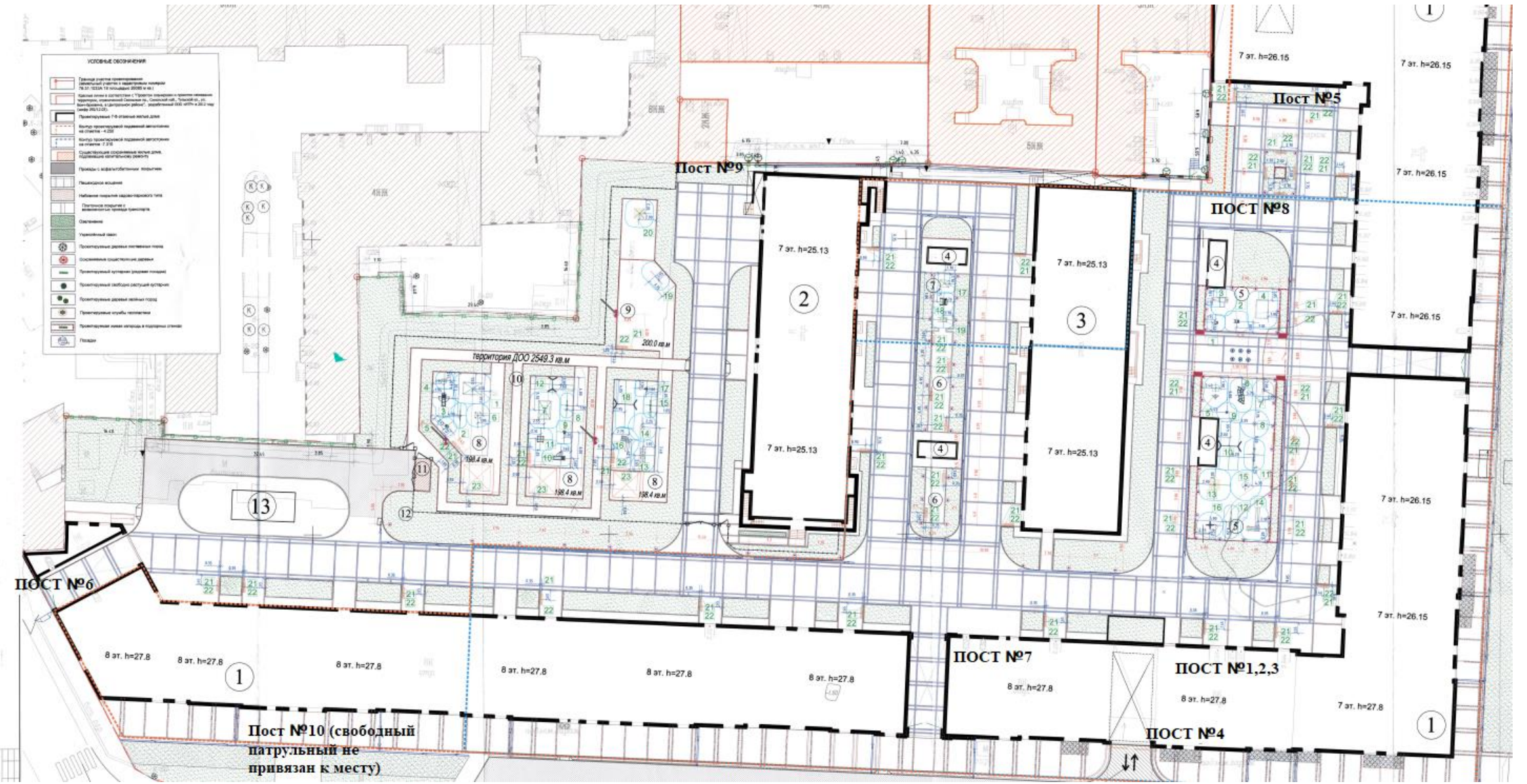


Схема расстановки постов охраны на территории ЖК

ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА

САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Что входит в тариф

- Услуги специализированной клининговой компании (включая предоставление персонала, оборудования и расходных материалов) в соответствии с регламентом, указанным в договоре управления.
- Механизированная уборка, погрузка, вывоз и утилизация снега.



Текущий
тариф



Предлагаемый
тариф

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЯМ В ДОМЕ

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Описание предложения:

- Общее количество пейзажных холмов на территории по адресу: Смольный пр-т д 17 стр. 1 – 28 шт.
- Количество участков, которые подлежат изменению – 33 шт.
- Количество участков, которые не оформлены и будут подлежать пейзажному оформлению 4 – шт.

Расчет:

	Стоимость	Площадь дома	Взнос с 1 м2 помещения	Взнос с 1 м2 в разбивке на 12 мес.
Стоимость материалов	363 342,50	71710,4	5,07	0,42
Стоимость работ	448 467,50	71710,4	6,25	0,52
Итого	810 810,00	71710,4	11,31	0,94



Пример реализации







Взнос с 1 м2 в разбивке на 12 мес.

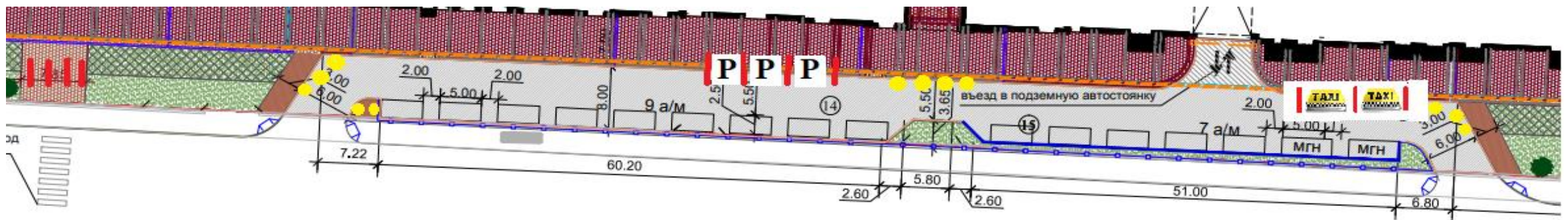


Размер тарифа на обслуживание (после окончания работ) с 1 м2 по статье «Содержание общего имущества»

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЯМ В ДОМЕ

УСТАНОВКА МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

-  бетонные полусферы (12 шт.)
-  выделенное место под разгрузку/погрузку на легковых автомобилях для служб доставки (3 шт.)
-  места установки столбика с полусферой и арматурой (11 шт.)
-  выделенное место для остановки такси (2 шт.)



РЕГЛАМЕНТ ДОСТУПА АВТОМОБИЛЕЙ НА ВНУТРЕННЕГО ТЕРРИТОРИЮ ДВОРА

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Внутренняя территория Дома является дворовой зоной, приоритетом организации доступа автотранспорта на которую служат комфорт и безопасность жильцов ЖК.
- Выгрузка покупок из магазина, посадка и высадка пассажиров не являются основанием для проезда на внутреннюю территорию Дома.
- Водитель автотранспорта, получивший доступ для заезда на внутреннюю территорию Дома, а также лица, осуществляющие работы по погрузке/разгрузке, несут ответственность за сохранность общедомового имущества во время нахождения на территории и при проведении погрузочно-разгрузочных работ

ЗАЕЗД АВТОМОБИЛЕЙ ВОЗМОЖЕН ДЛЯ:

- Погрузки/разгрузки грузов, перевозимых на грузовых автомобилях.
- Автомобилей, перевозящих лиц, относящихся к маломобильным группам населения (далее МГН), с группами мобильности М2-М4.
- Специального автотранспорта (в том числе полиция, МЧС, скорая помощь, аварийные службы, уборочная техника, в том числе мусоровозы, загрузка ДОУ, ремонтные службы).
- Подача заявки на допуск автомобилей осуществляется только с предварительно предоставленных УК телефонных номеров.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ



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



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

ОБЩИЙ СЧЕТ



- Освобождение собственников от дополнительных действий и затрат



- Невозможность повлиять на проведение работ

По официальным данным, опубликованным на сайте ФКР по состоянию на 19.04.2023г. собственниками дома перечислены взносы в сумме 13,2 млн. рублей (63% собираемости).

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 собрания 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

МАТЕРИАЛЫ СОБРАНИЯ

Материалы собрания доступны на сайте и в личном кабинете Ю Плюс

- Бюллетень для голосования
- Приложения к бюллетеню с подробной информацией, шаблонами и сметами
- Данная презентация

<https://spb.y-service.site>

<https://y-plus.ru>

