



Общее собрание собственников  
ЖК Тореза, 44

---

24.09.2019



# Опрос удовлетворенности клиентов

---

В августе 2018 года мы проводили опрос NPS, опросили 143 жителей комплекса.

**87%** опрошенных довольны качеством услуг ЮИТ Сервис

**Участники опроса отметили области, которым мы должны уделить дополнительное внимание:**

Качество воды

Модернизация системы видеонаблюдения

Увеличение числа парковочных мест на территории

Раздельный сбор отходов

**Эти мероприятия запланированы для повышения качества работы:**

- Повторный (третий) выпуск квитанций должникам для оплаты целевого взноса по видеонаблюдению – декабрь 2019 г.  
Асфальтирование участка, напротив площадки для бытовых отходов для организации дополнительных парковочных мест - решение вопроса в рамках повестки ближайшего собрания;

**Следующий опрос NPS проводится в сентябре 2019 года.**

# Работа с заявками 2018 год

Работа по заявкам в период с 01.01.2018 по 31.12.2018	Заявок принято/выполнено
Сантехника	404/353
Бухгалтерия	154/154
Электричество	128/113
Конструктивные элементы	10795
Прочие услуги	97/97
Безопасность и СКУД	61/57
Лифт	53/53
Клининг	29/29
Домофоны-ПЗУ	23/23
Системы вентиляции	19/18
Телевидение и радио	18/18
Ремонт. Отделка	14/14
Остекление	14/13
Уборка двора	11/11
Благоустройство двора	10/10
Уборка МОП	6/6
Вывоз мусора	4/4
АППЗ	4/4
Сайт компании	3/3

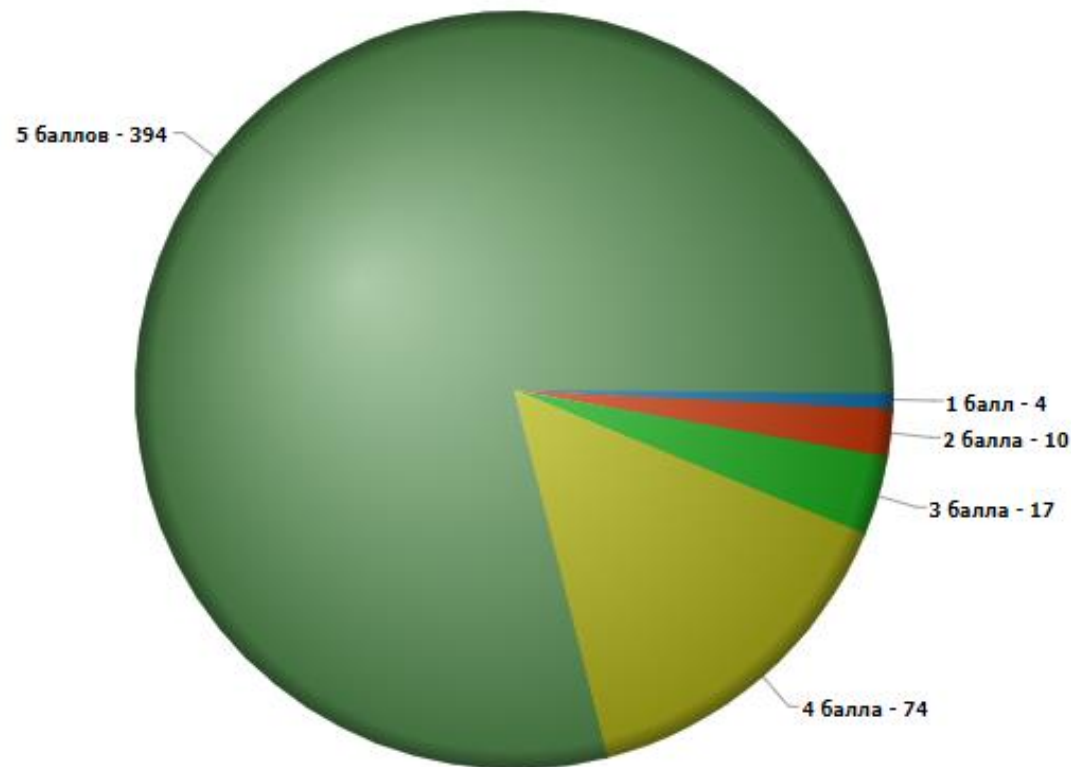
**ИТОГО: принято заявок 1161, выполнено 1077**



# Незакрытые заявки 2018 год

1. В среднем жители комплекса оставляют **3** заявки в день. В 2018 году остались не выполнены **84** заявки.
2. Невыполненные заявки:
  - Вопросы текущего ремонта, в т.ч. и замены стояков
  - Видеонаблюдение
  - Перепады температуры воды
  - Некоторые заявки перенесены и закрыты в 2019 год
  - Каждая вторая заявка проходила через контроль качества

**4,69 из 5** – средняя оценка при контроле качества





# Работа с заявками 2019 год

Работа по заявкам в период с 01.01.2019 по 19.09.2019	Заявок принято/выполнено
Сантехника	234/220
Бухгалтерия	83/81
Электричество	91/90
Конструктивные элементы	107/90
Прочее	55/48
Безопасность и СКУД	55/48
Лифт	34/34
Домофоны-ПЗУ	13/13
Системы вентиляции	4/4
Телевидение и радио	15/15
Экстренные ситуации	1/1
Видеонаблюдение	6/5
Уборка двора	27/27
Благоустройство двора	10/10
Уборка МОП	1/1
<b>ИТОГО: принято заявок 781, выполнено 729</b>	



# Незакрытые заявки 2019 год

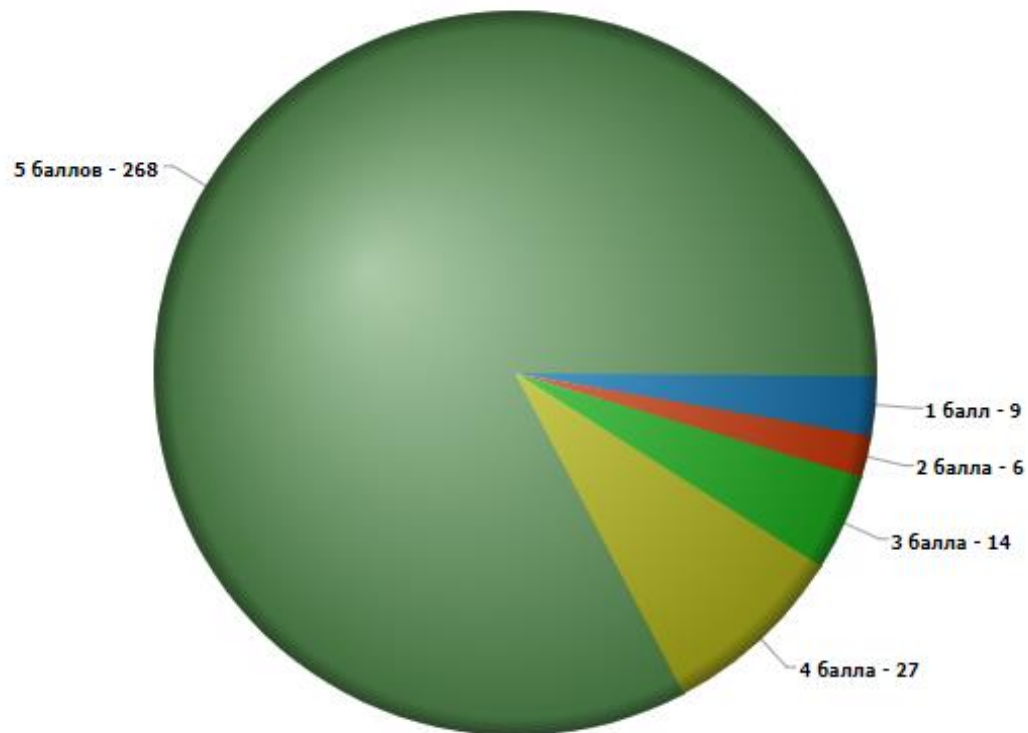
1. В среднем жители комплекса оставляют **3** заявки в день. На данный момент не выполнены **52** заявки

2. невыполненные заявки:

- Вопросы текущего ремонта, в т.ч. и замены стояков
- Перепады температуры воды

Каждая вторая заявка проходила через контроль качества

**4,66 из 5** – средняя оценка при контроле качества



# Работа с собственниками

## Мы получили в 2018 году:

- Звонков, заявок и обращений в диспетчерскую службу: 1161
- Письменные заявления: 51
- Приемы граждан: проведено приемов 88 и встреч
- Выдано предписаний: 38
- Обращения и звонки в охрану: 1121

## Мероприятия 2018 - 2019 год

- Установка экобокса для сбора ламп, градусников и батареек
- Установка картонных экобоксов для макулатуры в парадных
- Ежегодный уход за зелеными насаждениями, включая восстановление газонов по просьбам клиентов компанией «Северный ландшафт»;
- Весной проведена посадка цветов и кустарников;
- Произведена полная замена шлагбаума;
- Осенью проведен «День тюльпанов» и «День первоклассника»;
- В преддверии Нового Года проведена елка для детей



# Работа охранного предприятия

---

1121 обращение принято охраной

65 попыток несанкционированного проникновения предотвращено

5 видеоматериалов передано по запросам полиции





# Работа с дебиторской задолженностью

---

Пр. Тореза д. 44

- **более 1,5 млн. руб.** задолженность жителей на 10.09.2019 г.
- **1,8 млн. руб.** получено претензионно-исковой работой в 2018 г.
- **253** претензий направлено УК
- **66** претензии отработано агентством

# Информация по целевому взносу «ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ» на 01.09.19 год

Выполненные работы					
Цветные камеры день/ночь для периметра					
1	Уличная IP-камера с подсветкой Infinity SWP-4000AS 2880 AF, 4Мрiх, 2668 x 1512, 1/3" OV, 0.1цвет/0лк ИК-подсветка; моторизованный объектив 2,8-8 мм, автофокусировка, мех.ИК-фильтр, ИК-подсветка до 15м, двойной поток детектор движения wLine, рабочая температура -40° + 50°C; IP66, питание DC12V/PoE, 7W, 169x70x63мм, 480г.	шт.	2	12 840,00р.	25 680,00р.
2	Уличная IP-камера с подсветкой Infinity SWP-4000AS 36, 4Мрiх, 2668 x 1512, 1/3" OV, 0.1цвет/0лк ИК-подсветка; объектив 3.6мм, мех.ИК-фильтр, ИК-подсветка до 15м, двойной поток детектор движения wLine, рабочая температура -40° + 50°C; IP66, питание DC12V/PoE, 7W, 169x70x63мм, 480г.	шт.	5	10 200,00р.	51 000,00р.
Центральное оборудование СТН(Видеосервер. ПО Macroscop в комплекте)					
3	Видеосервер Prof IT VS IP 206121017_9_2Mac. Архив 15 дней по детектору движения. ОС Windows 7. ПО Macroscop в комплекте. Возможность подключения в дальнейшем до 40 IP-камер. В комплекте лицензии на 15 IP-камер.	шт.	1	175 638,00р.	175 638,00р.
4	Монитор Samsung S24D300H	шт.	2	7 990,00р.	15 980,00р.
Оборудование СТН. Обеспечение непрерывной работы					
Источник бесперебойного питания для видеосервера и остальных коммутаторов					
5	Источник бесперебойного питания IPPON Smart Winner 3000 NEW	шт.	1	34 090,00р.	34 090,00р.
6	Батарея для ИБП IPPON Smart Winner 2000/3000 New	шт.	1	24 990,00р.	24 990,00р.
Сетевое оборудование					
7	Коммутатор Ubiquiti EdgeSwitch 8-150W, 8 port 10/100/1000TX managed switch	шт.	1	15 100,00р.	15 100,00р.
8	Коммутатор Falcon Eye FE-108E-POE, 8 port 10/100 unmanaged POE switch	шт.	3	5 750,00р.	17 250,00р.
Дополнительные материалы					
9	Кабель УТР 4 пары, кат. 5Е нг-НФ, коробка 305 м	шт.	1	10 980,00р.	10 980,00р.
10	Силовой провод ВВГ-нг-LS, 3*1,5, за метр	м.	300	36,00р.	10 800,00р.
11	Труба гофр. ПВХ легк. типа с прот. 20 мм, за метр	м.	100	8,00р.	800,00р.
12	Крепеж (дюбеля, клипсы, разъемы, стяжки, монт. кор., розетки, джеки и пр.)	шт.	1	8 000,00р.	8 000,00р.
Итого по оборудованию					390 308,00р.
Работы					
13	Линейно-кабельные и строительно-монтажные работы(с прорисовкой кабельных трасс, мест установки оборудования и структурной схемой)	шт.	1	110 000,00р.	110 000,00р.
14	Пусконаладочные работы	шт.	1	15 000,00р.	15 000,00р.
Итого по работам					125 000,00р.
ВСЕГО включая НДС 18%					515 308,00р.

Февраль 2018г. Выполненные работы					
Цветные камеры день/ночь для периметра					
1.	Уличная купольная вандалозащитная IP-камера с подсветкой 3Мрiх, 2048x1536, 1/2.8" Sony STARVIS IMX123, 0,01 лк (цвет) / 0 лк (ИК-подсветка); объектив моторизованный с автофокусом 2,8 – 12 мм, углы обзора 109° – 32°, мех.ИК-фильтр, ИК-подсветка до 45м, H.265/H.264, тройной поток, детектор движения wLine, WDR 120dB, BLC, 3DNR; Micro SD, аудио вход/выход: 1/1, тревожный вход/выход: 1/1, BNC; рабочая температура -40° + 55°C; IP67, IK10, питание DC12V/PoE, 7W, высота 117мм, Ø147мм, 1060г.	шт.	2	13 050,00р.	26 100,00р.
2.	Преобразователь напряжения понижающий XL 4015 5A с регулировкой силы тока	шт.	3	220,00р.	660,00р.
3.	Пусконаладочные работы	к-т.	1	6 000,00р.	6 000,00р.
Итого по работам					32 760,00р.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЦЕЛЕВОМУ ВЗНОСУ "ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ" по состоянию на 28.02.2019 г. ( руб. с НДС)					
Объект	Начислено жителям с 01.01.2012-28.02.2019	Оплачено с 01.01.2012-01.08.2019	Долг по оплате	Потрачено с 01.01.2012-01.09.2019	Остаток
Тореза 44	1 270 032,40	764 024,60	506 007,8	548 068,96	216 016,8



# Почему нужно принимать участие в собраниях собственников

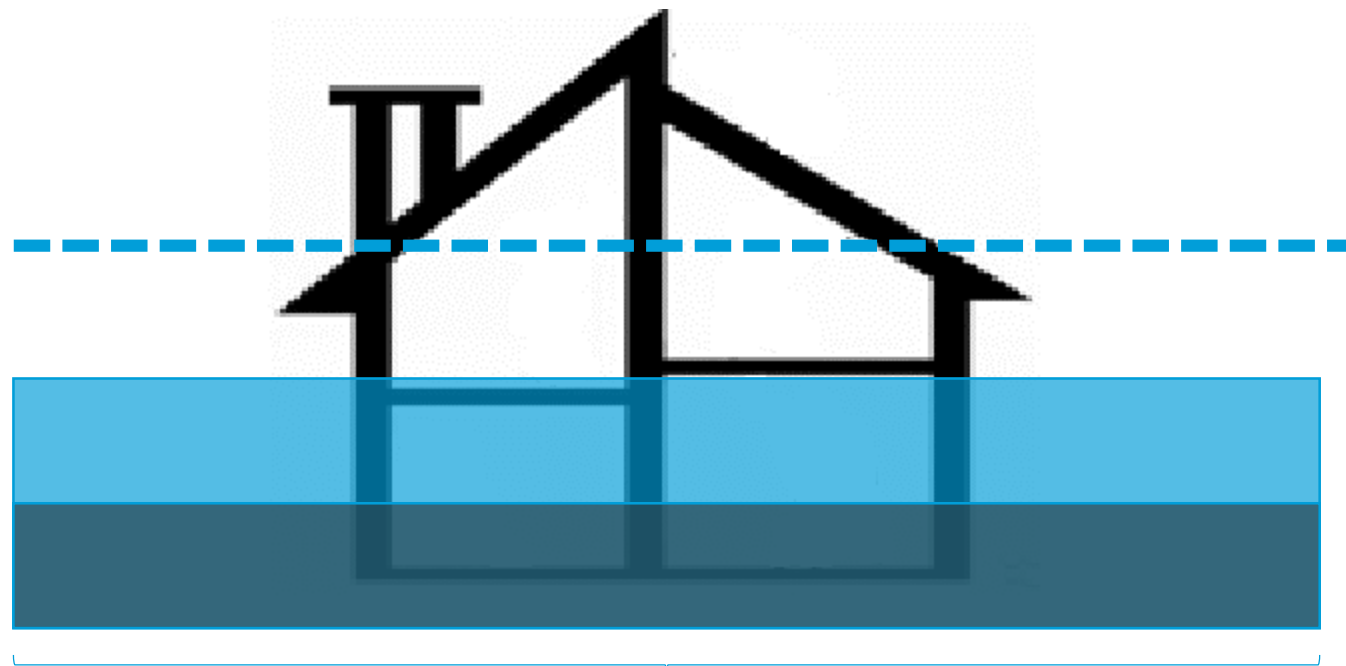
Общее собрание собственников многоквартирного дома — высший орган управления многоквартирным домом.

Закон относит ряд вопросов жизни многоквартирного дома к полномочиям, доступным только общему собранию собственников жилых и нежилых помещений МКД.

Участие в общем собрании — право, но не обязанность собственников. Но собственники, не принимавшие участия в общем собрании, несут риск того, что им придется исполнять решение, принятое без их участия. Ведь исполнять решение общего собрания должны все собственники многоквартирного дома, в том числе — не принявшие в нем участия или голосовавшие против, но оказавшиеся в меньшинстве.



# Порядок голосования на собраниях



50 % в каждом доме необходимо для кворума собрания

50% от голосов, набравших кворум, дают принятие решение по вопросу

2/3 от общего числа жителей, проголосовавших за вопрос, позволят решить вопросы общего имущества

# Повестка собрания многоквартирного дома

Об избрании председательствующего на собрании

Об избрании секретаря собрания

Об избрании лиц, осуществляющих подсчёт голосов на собрании

Об утверждении размера платы за жилое помещение и иные платежи

О наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

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

О проведение работ по устройству закрытого мусоросборного павильона в месте, обозначенном планом благоустройства, определению размера и выбору способа финансирования данных работ.



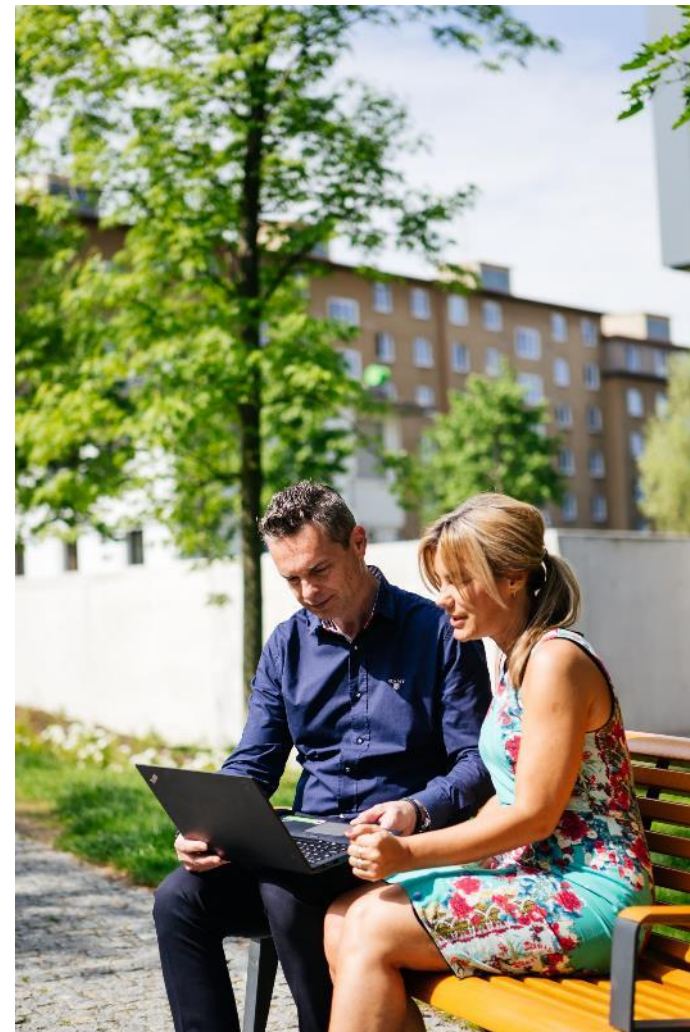


# Повестка собрания многоквартирного дома

О проведение работ по асфальтированию площадки, напротив места для бытовых отходов и выбору способа финансирования данных работ.

О проведение работ по устройству дополнительного освещения детской площадки и пешеходной дорожки (по направлению к школе) и выбору способа финансирования данных работ.

Об утверждении правил проведения и установки режима шумных ремонтных работ и других действий, нарушающих тишину и покой граждан в Доме.



# Как правильно заполнить бюллетень?

---

- В соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утв. Приказом Минстроя России № 44/пр от 28.01.2019) в решении собственника в обязательном порядке должны содержаться:
- фамилия, имя и отчество (при наличии) собственника или его представителя,
- номер помещения (помещений) и количество голосов (площадь помещения (помещений)), принадлежащих собственнику,
- реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение, а также реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя собственника (при наличии). В случае отсутствия данных реквизитов в решении собственника Ваш голос не будет учтён при подведении итогов собрания.
- В соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утв. Приказом Минстроя России № 44/пр от 28.01.2019)
- подпись собственника и дата заполнения бюллетеня являются обязательными реквизитами решения собственника, и в случае их отсутствия Ваш голос не будет учтён при подведении итогов собрания.



# Особенность расчета тарифа на общедомовую собственность

## ЖК РФ СТАТЬЯ 39. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется **долей в праве общей собственности на общее имущество** в таком доме указанного собственника.

## ДОЛЯ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

- **ПРИМЕР:**
- Площадь общедомового имущества S(общ.-д.) - **1000** кв. м
- Общая площадь квартир S(общ. кв.) - **2500** кв. м.
- Площадь квартиры Иванова И.И. S(кв. собств.) - **50** кв. м.
- Доля в праве общей собственности:

$$\text{ДОЛЯ} = S(\text{общ.-д.}) / S(\text{общ. кв.}) * S(\text{кв. собств.})$$

$$1000 / 2500 * 50 = 20 \text{ кв.м.}$$

- Индивидуальный тепловой пункт - 4 комплекта.
- Доля в праве общей собственности

$$\text{ДОЛЯ} = 4 / 2500 * 50 = 0,08 \text{ части}$$

Иванов И.И. помимо собственной квартиры несет бремя содержания 20 кв. м. из 1000. кв. м. общей площади и 0,08 части ИТП.

Для удобства расчетов все тарифы (за исключением ИПУ) приводятся на 1 кв. м. помещения в собственности.

# Методика расчета тарифов



# Операционный результат 2018 года

Пр. Тореза д.44				
Вид работ	Выручка	Затраты	Маржинальность	Маржинальность %
001 Содержание общего имущества МКД	2 949 299	3 517 507	-568 208	-19%
003 Уборка мест общего пользования	539 332	665 584	-126 252	-23%
004 Санитарное содержание территории	502 433	828 968	-326 535	-65%
006 Вывоз и утилизация ТБО	823 191	1 050 205	-227 014	-28%
007 Содержание и ремонт ПЗУ	130 576	74 530	56 046	43%
008 Содержание и ремонт АППЗ	124 898	99 221	25 677	21%
009 Содержание и ремонт лифтов	879 963	491 911	388 052	44%
010 Управление многоквартирным домом	1 192 208	1 615 153	-422 945	-35%
020 Охрана	3 136 653	2 941 811	194 842	6%
<b>Итого</b>	<b>10 349 943</b>	<b>11 284 890</b>	<b>-934 947</b>	<b>-9%</b>

- 934 тыс. руб.** – операционный убыток по пр. Тореза д. 44 в 2018 году
- При действующих тарифах операционный убыток возрастает в связи с:
  - увеличением ставки НДС
  - ростом затрат на коммунальные услуги, а значит потенциальным ростом дебиторской задолженности
  - большими затратами на вывоз снега в 2019 году



# Операционный результат 2019 года

Пр. Тореза д.44				
Вид работ	Выручка	Затраты	Маржинальность	Маржинальность %
001 Содержание общего имущества МКД	1 450 072	1 945 774	-495 702	-34,2%
003 Уборка мест общего пользования	265 172	324 993	-59 821	-22,6%
004 Санитарное содержание территории	247 029	860 914	-613 885	-248,5%
006 Вывоз и утилизация ТБО	404 736	512 617	-107 881	-26,7%
007 Содержание и ремонт ПЗУ	64 200	39 975	24 225	37,7%
008 Содержание и ремонт АППЗ	61 408	48 786	12 622	20,6%
009 Содержание и ремонт лифтов	432 648	297 877	134 771	31,2%
010 Управление многоквартирным домом	586 169	814 869	-228 700	-39,0%
020 Охрана	1 542 188	1 461 762	80 426	5,2%
Итого	5 088 722	6 307 567	-1 218 845	-24,0%

- **1 218 845 руб.** – операционный убыток за первое полугодие 2019 года

# Вывоз снега с территории жилого комплекса с декабря 2018 по февраль 2019

Вывезено 465 м3 снега (21 самосвал)

42 часа отработала специальная техника для уборки территории

Дополнительно привлекались от 4 до 6 человек на работы по уборке 9 раз на 146 часов (в зависимости от погодных условий)

Жители заранее получали предупреждение об уборке и могли убрать или переставить машины

На онлайн-ресурсах компании размещались публикации с мониторингом проводимых работ

376 530 руб. оплачено ЮИТ Сервисом за вывоз снега и найм дополнительных сотрудников



# Запланированные мероприятия для жителей в 2019 году

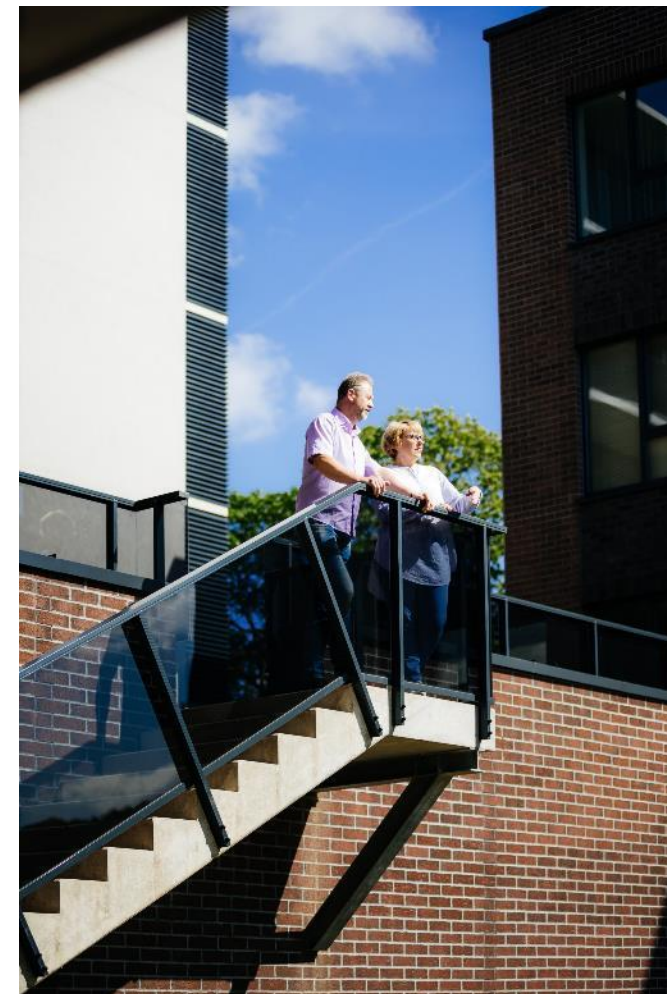
## Мероприятия:

- Эко суббота – уход за зелеными насаждениями, включая восстановление газонов и высаживание цветов
- Осенью День тюльпанов
- Осенью День первоклассника
- Новогодняя ёлка для детей



# Предлагаемые тарифы

НАИМЕНОВАНИЕ ТАРИФА	ЕД.ИЗМЕРЕНИЯ	ТАРИФ
Содержание общего имущества МКД	м2	14,51
Управление многоквартирным домом	м2	5,49
Охрана (охрана + обслуживание шлагбаума)	м2	14,43
Вывоз и утилизация ТБО	м2	3,93
Содержание и ремонт АППЗ	м2	0,44
Содержание и ремонт ПЗУ	м2	0,47
Уборка мест общего пользования	м2	2,93
Санитарное содержание территории	м2	2,14
Содержание и ремонт лифтов	м2	3,15
Текущий ремонт	м2	8,84
<b>ИТОГО</b>		<b>56,33</b>





# Затраты по статье текущий ремонт в период с 2016-2018 год

Текущий ремонт общего имущества	Остаток на начало периода	Начислено за период	Потрачено за период	Остаток на конец периода
Резервы на 31.12.2016	-27954,85	1 391 348,09	1 463 712,19	-100318,96
Резервы на 31.12.2017	-100318,96	1 957 175,04	2 315 457,17	-458601,09
Резервы на 31.12.2018	-458601,09	1 956 128,52	1 724 042,06	-226514,63





# Отчет по текущему ремонту 2016 год

Расшифровка затрат	Сумма
Ремонт штукатурки и ЛКП стены	148 504
Косметический ремонт	147 508
Заделка трещин стен и потолков	143 488
Изготовление и установка пандуса	90 742
Замена платы управления	79 520
Поставка комплектующих	69 985
Работы по поставке и замене манометров и термометров	66 710
Герметизация парапета и сандриков	63 890
Герметизация межпанельных швов	59 472
Комплекс работ по ремонту аварийного дренажного насоса	46 800
Установка люка	46 020
Переварка стояка отопления в подвале	43 070
Ремонт ЛКП стальной двери	41 906
Ремонт ЛКП оборудования детской площадки	31 860
Ремонт швов	30 375
Устройство гидроизоляции балкона	30 000
Комплекс работ по диагностике работы шкафа управления и расключения автоматики насоса, диагностика частотного преобразователя	27 000
Комплекс работ по демонтажу и монтажу дренажного насоса	22 800
Замена кровли в местах вздутия	20 834
Ремонт ЛКП решетки, ограждений	16 318
Подсыпка детской площадки отсевом	16 200
Ремонт эпоксидного покрытия ступеней	15 000
Замена вентиляционных дефлекторов на кровле	14 702
Очистка и выравнивание поверхности стен, покрытие штукатуркой	9 483
Текущий ремонт элементов благоустройства	6 440
Укладка плитки	6 233
Покраска металлических стоек (радиомачты) от ржавчины	5 200
Ремонт сидений на качелях детской площадки	4 900
Заделка провалов	3 786
Ремонт стоек перилл лестницы	2 800
Шпаклевка и покраска стен	2 507
Замена блока питания на калитке	1 246
Материалы	148 413
Итого	1463712,19

# Отчет по текущему ремонту 2017 год

Расшифровка	Сумма
Ремонт межпанельных швов	18 000
Услуги колеровки	608
Выезд специалистов на осмотр металлического ограждения балкона	1 200
Демонтаж и восстановление гипрочного короба. Демонтаж и укладка керамической плитки	33 140
Замена стояка ХВС через перекрытие	148 101
Герметизация межпанельных швов (518 м.п.)	443 149
Комплекс работ по ремонту мест протечек по фасадам здания	49 206
Установка обратных клапанов Ду50	33 663
Закрепление металлических листов, восстановление стойки крепления упора	5 800
Комплекс работ по замене стояка центрального отопления со сваркой	16 107
Комплекс высотных работ по герметизации металлических отливов (на торцах плит перекрытия), примыкания остекления к фасаду, гидроизоляция остекления двойных балконов	35 800
Услуги по замене регулятора DA616, его настройке и вводе в эксплуатацию	36 100
Услуги по замене клапана EV220B, его настройке и вводе в эксплуатацию	6 120
Услуги по замене электропривода AMV 20, его настройке и вводе в эксплуатацию	33 010
Услуги по замене ограничителя температуры, его настройке и вводе в эксплуатацию	26 900
Шпаклевка и окраска стен в квартирных и лифтовых холлах. Устройство углозащитного профиля	950 440
Ремонт ЛКП облицовки кирпича 2 и 4 парадная	36 960
Локальный ремонт дверного откоса мусорной камеры	6 900
Ремонт ЛКП стоек козырька	10 200
Ремонт штукатурки цоколя	10 240
Ремонт штукатурки цоколя перегородки у входа	15 360
Ремонт ЛКП фасадных панелей 1 парадная	20 480
Антикоррозийная обработка и окраска ограждений переходных балконов, 3 парадная	155 250
Промывка теплообменника безразборным (химическим) способом	20 800
Восстановление кабельной трассы для оборудования ПЗУ калитки в школу	20 918
Ремонт тепловычислителя ВКТ-7 (замена платы)	2 500
Проверка датчиков давления узла учета тепловой энергии и замена блоков питания	4 340
Восстановление работоспособности модемного оборудования	2 470
Текущий ремонт элементов благоустройства	7 508
	164 187
	2 315 457

# Отчет по текущему ремонту 2018 год

Расшифровка	Сумма
Реконструкция двух стояков ЦО со сваркой	32 214
Ремонт дренажной трубы в ИТП со сваркой	11 980
Комплекс работ по замене стояка ХВС через перекрытия	39 707
Реконструкция стояка ЦО со сваркой	16 107
Аварийные работы по закреплению металлического покрытия кровли на парапете	11 800
Аварийный ремонт стояка ХВС	16 107
Аварийные работы по удалению свисающего элемента	8 000
Ремонт ЛКП детской площадки	13 300
Ремонт межпанельных швов	612 000
Подсыпка отсевом детской площадки	18 000
Работы по устройству ограждения с бетонированием	13 425
Аварийные работы по замене стояка ХВС и замене крана	17 837
Аварийные работы по замене стояка ХВС	17 367
Замена стояка на полипропиленовый	22 647
Комплекс работ по замене аварийного участка стояка ХВС	23 684
Замена светильников в МОП	255 000
Переборка фасада с частичным демонтажом стоек	58 000
Стеклопакет	2 000
Комплекс работ по ремонту отслоившейся части бетонной балконной плиты	13 463
Замена частотного преобразователя	128 000
Замена подшипников и торцевого уплотнения насоса	88 950
Замена шарового крана	11 200
Доп. работы по замене кабеля фотоэлемента	11 280
Ремонт ЛКП дверей переходных балконов 2 парадная , стен квартир и лифтовых холлов парадных, газонных ограждений	194 312
Работы по ремонту провала асфальтового покрытия	21 938
	65 724
	1 724 042

# План текущего ремонта 2019 год

## Общестроительные работы

1	Покраска скамеек (дом 4, дет.пл. 1, сквер- 6)	шт.	11	11 000	сентябрь-октябрь
2	Замена скамейки (дом 1, первая парадная)	шт.	1	9 500	сентябрь-октябрь
3	Восстановление асфальтового покрытия - ямы, устранение колеиности	м <sup>2</sup>	100	180 000	сентябрь-октябрь
4	Демонтаж асфальтовых нашлепок типа "лежачий полицейский"	м <sup>2</sup>	21	31 500	сентябрь-октябрь
5	Установка лежачих полицейских-модель 500 со светоотражающей лентой и концевыми элементами с двух сторон	шт.	8	97 920	сентябрь-октябрь
6	Замена полусфер	шт.	42	39 060	сентябрь-октябрь
7	Замена/Покраска урн бетонных	шт.	13	8 450	сентябрь-октябрь
8	Ремонт детской площадки с установкой тартанового покрытия под игровыми элементами 5 эл.(1*12.5 м <sup>2</sup> ; 2*2,25 м <sup>2</sup> ; 2*9 м <sup>2</sup> )	м <sup>2</sup>	35	80 500	сентябрь-октябрь
9	Покраска перил-ограждений вокруг дома 2300*900	шт.	44	17 600	сентябрь-октябрь
10	Покраска или замена металлических элементов на фасаде дома (фонари, каркасы)	м.п	30	22 500	сентябрь-октябрь
11	Покраска порогов входных дверей в парадные 1,2,(3парад. - 2 входные двери), 4	шт.	5	1 250	сентябрь-октябрь
12	Ремонт ЛКП стальных входных дверей 1 пар.,2 пар.(вторая дверь), ,3парад. - 2 входные двери, 4 пар. вход.дверь	шт.	5	8 000	сентябрь-октябрь
13	Замена уплотнителя входных дверей	шт.	5	3 000	сентябрь-октябрь
14	Покраска металлических ограждений переходных балконов в 1,2,3,4 парадных.	шт.	58	58 000	сентябрь-октябрь

# План текущего ремонта 2019 год

16	Ремонт, частичная штукатурка и покраска фасада со стороны внутреннего двора первой очереди дома (отслоение отделки) , выход черная лестница 1 парадной	м2	4	3 200	сентябрь-октябрь
17	Ремонт цоколя лестницы на фасадной линии дома 1 очереди (штукатурка, окраска)	м2	80	64 000	сентябрь-октябрь
18	Ремонт цоколя лестницы с устройством оклада мягким кровельным материалом (фасадная линия)	м2	12	22 800	сентябрь-октябрь
19	Частичная штукатурка и полная покраска ЛКП 1-3 парадных 1 этаж все холлы	м2	180	126 000	сентябрь-октябрь
20	Обследование и заделка межпанельных швов фасада дома (продолжение работ)	м2	600	459 000	сентябрь-октябрь
21	Герметизация примыканий кровли переходных балконов и квартирных. балконов (36шт.) к фасаду дома	м/п	160	122 400	сентябрь-октябрь
22	Кровля вся - ремонт кровли	очер.	1 и 2	357 500	сентябрь-октябрь
	Инженерные системы				
1	Замена участков трубопроводов ХВС проходящих транзитом по ИТП-1, ИТП-2, устранение течей.	комп	2,00	8 400	сентябрь-октябрь
2	Восстановление теплоизоляции трубопроводов и арматуры в ИТП 1,2	комп	2,00	2 400	сентябрь-октябрь
3	Замена подшипников и торцевых уплотнений на циркуляционном насосе Grundfos UPSD 50-180 F системы отопления ИТП встроенной части	комп	1,00	138 000	сентябрь-октябрь
4	Замена подшипников и торцевых уплотнений на циркуляционном насосе Grundfos UPS 32-60 F системы вентиляции ИТП встроенной части	комп	1,00	35 000	сентябрь-октябрь
5	Замена корпуса электрощита управления насосами в ИТП1	шт	1	45 000	сентябрь-октябрь
	<b>ВСЕГО РАБОТЫ ПО ИНЖЕНЕРНЫМ СИСТЕМАМ</b>			228 800	сентябрь-октябрь
	<b>ВСЕГО по объекту 159 пр. Тореза, д. 44, к. 2</b>			2 133 680	



# Расчет тарифа дома

ПР. ТОРЕЗА Д.44	СТОИМОСТЬ УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА	ПРИБЫЛЬ УК	ИТОГО СТОИМОСТЬ УСЛУГ	РАСЧЕТНАЯ ПЛОЩАДЬ	Тариф=(3)*1,2/(4)
Содержание общего имущества МКД	297 186	40 412	337 598	27919,9	14,51
Управление многоквартирным домом	112 320	15 413	127 734	27919,9	5,49
Охрана (охрана + обслуживание шлагбаума)	295 401	40 335	335 737	27919,9	14,43
Вывоз и утилизация ТБО	80 457	10 981	91 438	27919,9	3,93
Содержание и ремонт АППЗ	9 109	1 128	10 237	27919,9	0,44
Содержание и ремонт ПЗУ	6 772	4 163	10 935	27919,9	0,47
Уборка мест общего пользования	59 992	8 179	68 171	27919,9	2,93
Санитарное содержание территории	43 814	5 977	49 790	27919,9	2,14
Содержание и ремонт лифтов	43 990	29 299	73 290	27919,9	3,15
Текущий ремонт	180 995	24 681	205 677	27919,9	8,84

# Изменение тарифов

---

С кв м2	ДЕЙСТВУЮЩИЕ ТАРИФЫ	ПРЕДЛАГАЕМЫЕ	РАЗНИЦА
30	1261,5	1689,9	428,4
50	2102,5	2816,5	714
70	2943,5	3943,1	999,6

# Безопасный дом

ЮИТ Сервис оставляет многие тарифы на уровне городских или может позволить себе не индексировать их

Услуга	«Городской тариф»	Текущий тариф	Предлагаемый тариф	Индексация, руб.
ПЗУ	0,53	0,46	0,47	0,01
АППЗ	0,44	0,44	0,44	0
Лифты	2,50	3,10	3,15	0,05



# Что входит в тариф «Содержание общего имущества МКД»?

- Оплата работы сотрудников на объекте (распределяемые) – управляющий, инженер- энергетик, электрик, сантехник, рабочий, инженеры по направлениям;
- Диспетчерская круглосуточная служба – договор с Диспетчер 24
- Аварийная круглосуточная служба – договор с Аварийной службой
- Сменные коврики – договор с Линдстрем
- Диспетчерская связь – договор со специализированной организацией, обслуживающей систему диспетчеризации
- (зависит от количества сигналов)
- Промывка канализации – договор на обслуживание, ежеквартальная промывка канализационных лежаков
- Поверка, ремонт общедомовых приборов учета, снятие показания ОДПУ, передача в ресурсоснабжающие организации
- Дератизация – договор со специализированной организацией, ежемесячная обработка от грызунов подвалов и технических помещений;
- Содержание пожарного водопровода
- Поверка средств защиты – обязательные требования надзорных органов
- Заявочный ремонт – (замена лампочек, доводчиков, и др. мелкого оборудования)
- Подготовка домов к отопительному сезону – подготовка и сдача документов в ГУП ТЭК
- Регламентные работы – см. минимальный перечень услуг
- Обязательное обучение сотрудников – требуется для работы с инженерными системами
- Материалы, оборудование, инструмент – необходимый для выполнения работ;
- Другие затраты в зависимости от наличия в доме того или иного общего имущества



# Что входит в тариф «Управление МКД»?

Оплата труда административного персонала (распределяемые) – администрация, финансовый отдел, юридический отдел, отдел персонала и т.д. включая налоги и выплаты

## Бухгалтерское сопровождение

- коммуникации с собственниками,
- ведение счетов и налоговая отчетность,
- изготовление квитанций на оплату жилищных и коммунальных услуг; расчет суммы оплаты коммунальных услуг и перечисление организациям поставщикам услуг;
- составление годовых финансовых отчетов о финансово-хозяйственной деятельности;
- подготовка сведений о задолженностях, оформление и ведение документооборота;
- разработка предложений по экономии денежных средств.

## Юридическое сопровождение

- помощь и консультации при ведении претензионной работы с поставщиками коммунальных услуг и подрядными организациями,
- минимизация дебиторской задолженности, минимизация необоснованных штрафных санкций со стороны инспекций.

## Работа с собственниками

- еженедельный прием собственников управляющим домом и специалистами управляющей компании в вечернее время,
- прием заявок, звонков по аварийным случаям, организация дополнительных услуг через службу Диспетчер,
- оформление информационных досок с объявлениями о жизни Дома, с указанием полной информации об управляющей компании, контактах, услугах, графиках проводимых работ,
- оказание помощи в проведении собраний собственников в форме очного и заочного голосования;
- работа с заявлениями собственников, работа с собственниками по экономии энергоресурсов

## Кадровая работа

- подбор персонала, обучение персонала, повышение квалификации.

## Взаимодействие по вопросам обслуживания домом с государственными учреждениями

- Аренда офисных помещений
- Канцелярские расходы, материалы
- Содержание оргтехники и компьютеров, программное обеспечение
- Копировальные работы, поддержание сайта
- Размещение информации о доме в соответствии с законом о раскрытии информации, транспортные расходы
- Расходы на телекоммуникационные услуги (телефон, Интернет), аудиторские услуги
- Другие управленческие расходы



# Что входит в тариф «Охрана»?

---

## Основными задачами охраны являются:

- обеспечение общественного порядка(\*) в ЖК и на прилегающей территории, выявление, предупреждение и пресечение противоправных действий в отношении жильцов ЖК и общедомового имущества;
- выявление признаков подготавливаемых преступлений в отношении физических лиц и общедомового имущества, предупреждение о возможных угрозах;
- пресечение попыток несанкционированного проникновения в ЖК посторонних лиц(с учётом спецификации каждого жилого комплекса);
- пресечение административных правонарушений на территории ЖК, в том числе распития спиртных напитков;
- незамедлительное реагирование на обращения жителей, в пределах своей компетенции, при необходимости - оказание помощи, а также вызов представителей полицейских органов, скорой помощи, МЧС и т.д.;
- круглосуточное патрулирование территории ЖК, в том числе мест общего пользования; осуществление круглосуточного видеонаблюдения за охраняемым объектом;
- контроль за парковкой автотранспорта на территории ЖК;
- взаимодействие с территориальными органами полиции и ГИБДД.

# Тариф это ваш комфорт и безопасность

---

## Отличия «городских тарифов» от тарифов, предлагаемых ЮИТ Сервис:

- Городские тарифы не включают в себя: охрану; обслуживание СКУД; обслуживание систем видеонаблюдения, сложного инженерного оборудования, такого как вентиляционные установки, ИТП с погодозависимой автоматикой, диспетчеризации насосов и многого другого.
- Городские тарифы рассчитаны исходя из затрат на обслуживание дешевого оборудования и домов старого фонда, где меньше площади МОП, хуже отделка (или ее фактически нет). Многие услуги предоставляются номинально. Например, влажная уборка МОП по городским тарифам предусмотрена 1 раз в месяц, подметание 1 раз в 5 дней.
- За счет объема оказываемых услуг управляющая компания может по некоторым статьям предлагать тарифы, которые ниже или несущественно выше, чем городские.

# Что входит в тариф «АППЗ»?

## АППЗ (автоматизированная противопожарная защита)

- Работы выполняемых в ходе технического обслуживания установки автоматической противопожарной защиты жилых домов
- Регистрация уровня настройки диапазона давлений электроконтактных манометров и сигнализаторов давления, а также значения расходов, на которые настроены сигнализаторы потока жидкости
- Проверка работоспособности АУП в автоматическом режиме без пуска воды через ороситель
- Внешний осмотр оросителей при необходимости очистить их от пыли и грязи
- Проведение ревизии запорных устройств (при необходимости демонтировать их с трубопровода) с разборкой и промывкой затвора, сборкой на место с замененных неисправных элементов. Проверка герметичности затвора запорных устройств
- Промывка трубопроводов АУП
- Смена воды в гидropневматическом баке и в пожарном резервуаре
- Проведение ревизии всех гидроэлектромеханических средств АУП. Проверка герметичности затвора запорных устройств
- Проведение гидравлических и пневматических испытаний трубопроводов на герметичность и прочность
- Проведение испытаний на общий расход АУП и давление у диктующего оросителя
- Выполнение технического освидетельствования технических средств АУП, у которых истек срок службы
- Перезарядка ОТВ (огнетушащего вещества)
- Текущий ремонт оборудования - регулировочные и программно-технические работы
- Установка (сопровождение) программных продуктов и операционных систем (с дистрибутивов, предоставленных Заказчиком)
- Консультации по приобретению компьютерной техники и программных продуктов
- Обновление текущего программного обеспечения
- Визуальный осмотр аппаратного обеспечения
- Проверка систем антивирусной защиты
- Проверка файловой системы
- Проверка доступности каналов связи
- Анализ и оптимизация температурного режима работы
- Профилактика файловой системы
- Внесение изменений в настройки ПО, необходимые для оптимального функционирования системы
- Проведение работ по очистке элементной базы системного блока АРМ от пыли и посторонних предметов
- Проверка аккумуляторов блока БП и поддержание их в рабочем состоянии
- Проверка внешних разъёмов и контактных соединений системного блока АРМ, ББП, монитора. Устранение замечаний
- Настройка параметров работы монитора

# Что входит в тарифы «ПЗУ и Обслуживание лифтов»?

## Обслуживание лифта

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования

## ПЗУ (переговорно-замочного устройство)

- Работы выполняемых в ходе технического обслуживания переговорно-замочного устройство
- Вызов мастера по мере поломок и неисправностей
- Ремонт абонентских переговорных устройств
- Ремонт и регулировка дверных доводчиков
- Замена дверных доводчиков, штанг доводчиков
- Ремонт, замена блоков вызова
- Ремонт, замена коммутатора
- Ремонт, замена блока питания
- Ремонт, замена электромагнитного замка, платы управления замка
- Ремонт, замена ключевого устройства, лузы считывателя, платы контроллера
- Ремонт линий связи при обрыве кабеля и устранение дефектов при ослабление крепежных элементов системы
- Кодирование магнитного ключа

# Что входит в тариф «Текущий ремонт»?

## Обслуживание лифта

- Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы /фундаменты
- Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, мелкий ремонт фасада дома
- Частичная смена отдельных элементов, заделка межпанельных швов и трещин, укрепление перекрытий
- Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, частичное устранение неисправностей кровель, водосточных труб, гидроизоляция, утепление и вентиляция /крыши
- Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений /оконные и дверные заполнения
- Восстановление или замена отдельных участков и элементов /лестничные марши, балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей/
- Замена, восстановление отдельных участков /полы/
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем вентиляции, центрального отопления (за исключением установки и замены обогревающих элементов коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, теплообменников
- система горячего водоснабжения
- система холодного водоснабжения
- система водоотведения (в том числе септика)
- Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы электроснабжения (за исключением установки и замены коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии) /внутридомовая система электроснабжения до индивидуальных общих (квартирных) приборов учета электрической энергии/
- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха /придомовая территория/
- Аварийно-техническое обслуживание
- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками /подъезды, лестничные клетки, технические помещения (машинные отделения и лифтовые, электрощитовые, санитарно-технические, другие помещения общего пользования)



**Together  
we can  
do it.**