



Ежегодное собрание собственников

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ИНКЕРИ-2»

Г. ПУШКИН, УЛИЦА КАМЕРОНОВСКАЯ Д.10
СТР.1-4

26 ФЕВРАЛЯ 2022 ГОДА



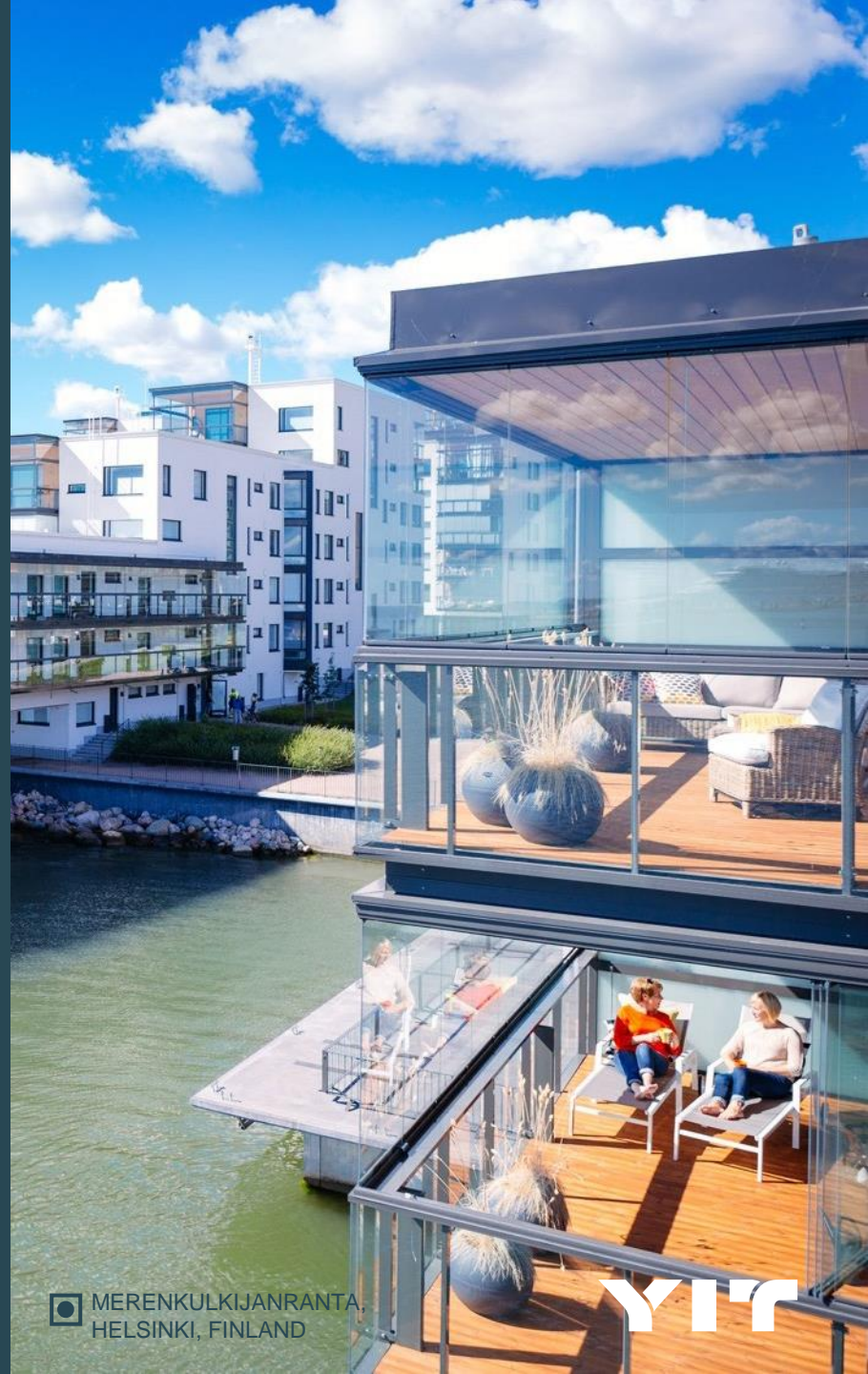
План встречи

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
 - Использование общего имущества
 - Электронное голосование
 - Предложения по улучшениям в доме
 - Увеличение интернет-провайдеров
 - Прочие вопросы
3. Ответы на вопросы

1

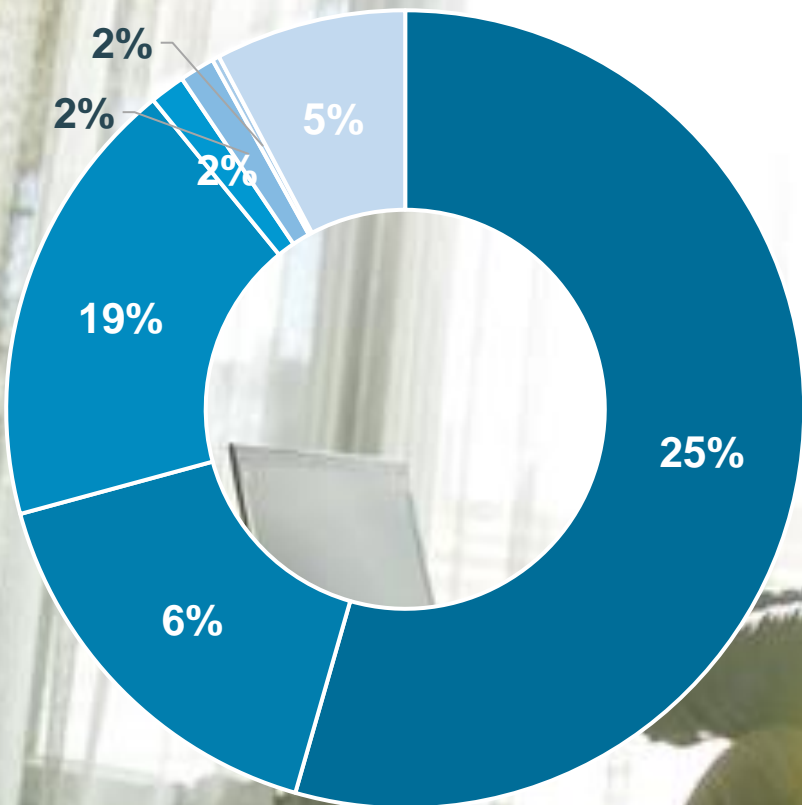
Отчет о работе за 2021 год

- Работа с заявками
- Мероприятия по результатам опроса NPS
- Текущий ремонт
- Благоустройство
- Работа с задолженностью



Работа с заявками

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЯВОК ПО ВИДАМ РАБОТ



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

1201
выполнено

47%
прошли через
контроль
качества

4,77
Средняя оценка

Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно улучшить:

- восстановление тактильных напольных указателей;
- установка дополнительных вело парковок;
- контроль за работой расчетного отдела.

Было сделано:

- установка «лежачего полицейского»;
- установка контейнеров для раздельного сбора мусора;
- мероприятия по благоустройству: обработка газонов пестицидами от сорняков, подкормка газонов, стрижка и пересадка кустарников, посадка однолетних растений в клумбы

РЕЗУЛЬТАТЫ

299

жителей опросили

86%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

38%

Выполненные работы

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Заменяли аккумуляторы лифтового оборудования;
- Отремонтировали ЛКП стен в МОП и прямков входов в подвальные помещения;
- Отремонтировали отмостку и стяжку входов в подвальные помещения;
- Покрасили металлические пороги входных дверей в подвальные помещения;
- Заменяли манометры в индивидуальных тепловых пунктах

СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

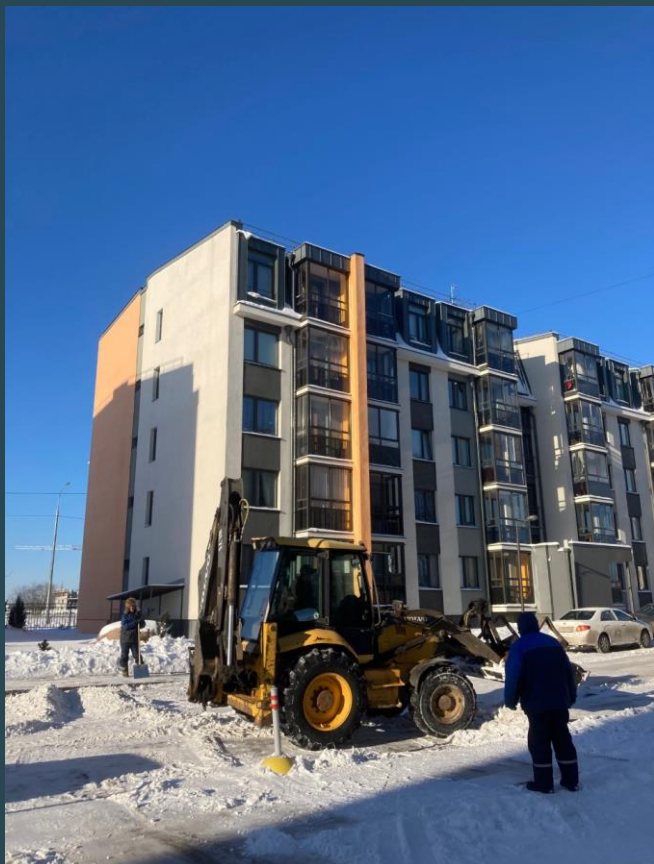
- Установили «лежачий полицейский»;
- Производили в зимний период механизированную уборку территории спецтехникой;
- Обрабатывали газоны от сорняков, а так же их стригли, поливали и удобряли;
- Пересаживали и стригли кустарники;
- Подсыпали плодородный грунт в клумбы;
- Высаживали однолетние растения в клумбы;
- Разместили контейнеры для раздельного сбора мусора.

Установка «лежачего полицейского»

Раздельный сбор мусора



Мероприятия по санитарному содержанию территории МКД



Замена манометров, подготовка системы к отопительному сезону



Работа с дебиторской задолженностью

920 тыс. руб.

100 тыс. руб.

178 тыс. руб.

Общая сумма долга

Просрочка более 6 мес

Просрочка более 1 года

**93 дела
передано в суд**

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



Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 10 февраля 2022 года по 16 марта 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 Решение и проголосовать

2 Заочная часть

- Есть время изучить материалы собрания, которые выложены на сайте вместе с бланком Решения
- Определиться с решениями по вопросам повестки
- Заполнить Решение 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 и ввод новых тарифов
- Переход на прямые расчеты с ресурсными организациями
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы

>50%*

собственников

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

Методика расчета тарифа



Стоимость оказанных услуг

A

Поставщик услуг выставляет счет за весь объем выполненных работ



Расчетная площадь

B

Определяется расчетная площадь – квартиры+ офисы+ нежилые помещения



Тариф

A/B

Определяется тариф на 1 м² путем деления затрат на обслуживание на расчетную площадь (тариф включает НДС)

От каких факторов зависит тариф

Мы учитываем наличие этих факторов при расчете тарифа:

- Необходимость организации пункта допуска на территорию и патрулирования территории
- Вывоз снега с территории
- Повышенные требования компании по качеству уборки мест общего пользования и территории (сервисный план выше городского)
- Наличие тепловых пунктов в МКД
- Затраты на обслуживание инженерного оборудования
- Насыщенность дома слаботочными системами, СКУД

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	20,39	21,84	1,45	262 040,05	280 674,58
Охрана	6,37	10,82	4,45	81 863,42	139 052,15
Обслуживание СКУД	1,75	1,95	0,20	22 489,95	25 060,23
Уборка мест общего пользования	5,07	5,47	0,40	65 156,60	70 297,16
Обслуживание системы видеонаблюдения	0,36	0,47	0,11	4 626,50	6 040,16
Санитарное содержание территории	6,79	10,30	3,51	87 261,00	132 369,42
Содержание и ремонт АППЗ	0,44	0,47	0,03	5 654,62	6 040,16
Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,70	0,17	6 811,24	8 995,98
Содержание и ремонт лифтов	3,10	4,48	1,38	39 839,34	57 574,27
Текущий ремонт	3,50	5,30	1,80	44 979,90	68 112,42
Управление многоквартирным домом	4,85	6,18	1,33	62 329,29	79 421,65
ИТОГО	53,15	67,98	14,83	683 051,91	873 638,17

* начисляемая площадь 12 851,40 кв.м.

Изменение тарифа

Содержание общего имущества

Что входит в тариф

- 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;
- 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).

Текущий тариф



Предлагаемый тариф



Изменение тарифа

Управление многоквартирным домом

Текущий тариф



Предлагаемый тариф



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

Изменение тарифа



Содержание и ремонт лифтов

Диспетчерский контроль , техническое обслуживание , ремонт лифтов, обслуживание подъемников , страхование лифтов

Текущий тариф

3,10

Предлагаемый тариф

4,48

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. Механизированная уборка, погрузка, вывоз и утилизация снега.

Текущий тариф

6,79

Предлагаемый тариф

10,30

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

5,07

Предлагаемый тариф

5,47

Изменение тарифа

Охрана

Текущий тариф

6,37

Предлагаемый тариф

10,82

Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия: 6 постов охраны.

- С функциями оператора видеонаблюдения 1 пост (в обязанности охраны, также, входит контроль системы диспетчеризации (лифт, пожарная сигнализация);
- Стационарные посты на въездах на территорию ЖК «INKER1» в количестве 4 постов;
- Патрульный пост 1.

Расчет тарифа

Охрана

Объект	площадь	Стоимость охраны с НДС	Фактич. тарифы	Выручка по факт. тарифам	Плановая выручка, руб.	Плановый тариф
Инкери-1	31929,30	276310,27	6,37	169491,37	287823,19	10,82
Инкери-2	12851,40	111213,64	6,37	68219,52	115847,54	10,82
Инкери-3	11588,40	100283,87	10,00	96570,00	104462,37	10,82
Инкери-4	11590,00	100297,72	12,75	123143,75	104476,79	10,82
Инкери-5	12853,20	111229,22	11,03	118142,33	115863,77	10,82
Итого	80812,30	699334,72		575566,96	728473,67	

Предлагаемый тариф

10,82

Всего 6 постов охраны.

Плановая выручка 728 473, 67 руб. / 6 постов = 121 412,28 руб. за пост в месяц.

Справочно:

Рыночная стоимость поста в 2021 году составляла 150 тыс.руб. с НДС

Индексация оплаты охранному предприятию возможна только после введения 6 очереди ЖК Инкери

Изменение тарифа

Текущий ремонт

Текущий тариф



Предлагаемый тариф



Ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, например:
устранение небольших дефектов и неисправностей общего имущества, появляющихся в процессе эксплуатации (разбитые стекла, отвалившаяся плитка, сломанные качели на детской площадке и т.д.)
проведение работ, предотвращающих износ ключевых элементов здания или инженерных систем (герметизация панельных швов, ремонт агрегатов вентиляционной системы и т.д.)

Минимальный (не исчерпывающий) перечень работ по текущему ремонту см. в Постановлении Правительства РФ № 290.

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.

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.

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 бумажное Решение. Администратор внесет Решение 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 Решению для голосования)
- В Жилищном кодексе. Статьи 44 и 47.1

Материалы

Все материалы доступны на [сайте](#) и в [ЮИТ Плюс](#)

- Решение для голосования
- Приложения к Решению 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

