

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Барочная ул., д. 12

14.10.2022

ЖК ОРИЕНТАЛЬ

ПЛАН ВСТРЕЧИ

01 Отчет о работе за прошедший год

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

02 Собрание собственников

- 1 Организационные моменты
- 2 Основные вопросы повестки
- 3 Предложение по изменению тарифов
- 4 Капитальный ремонт
- 5 Прямые договоры с ресурсными организациями

7 Использование общего имущества

8 Предложения по улучшениям в доме

9 Совет дома

10 Прочие вопросы

03 Ответы на вопросы

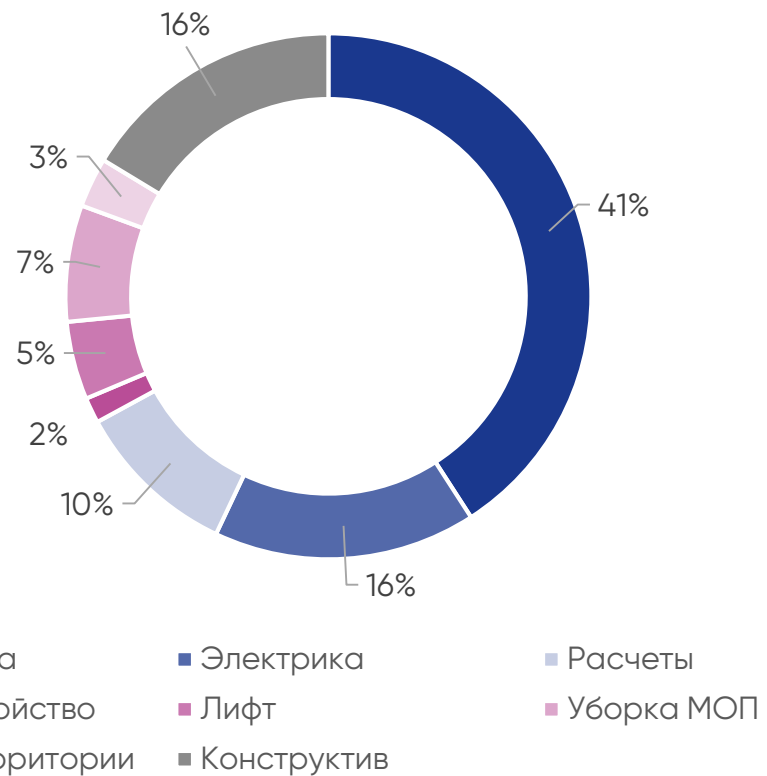
ОТЧЕТ О РАБОТЕ ЗА 2022 ГОД

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

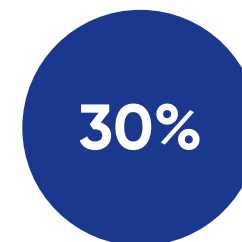


РАБОТА С ЗАЯВКАМИ

Распределение заявок по видам работ



Выполнено
заявок



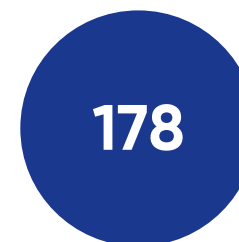
Заявок
прошли через
контроль
качества



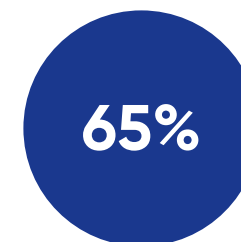
Средняя
оценка

МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПРОСА NPS

Нужно было улучшить	Было сделано
Коммуникация с жителями	Информирование о промежуточном статусе выполнения заявок, фотофиксация проводимых работ, дополнительная информация по выполнению плана ТР
Качество работы, компетентность	Усиление линейного персонала, тщательный подбор подрядчиков, усиление контроля за проведением работ
Текущий ремонт, работа инженерного оборудования	Закупка аварийного запаса материалов, замена балансировочных клапанов, редукторов, фильтров на системах ХВС и ГВС, ремонт системы вентиляции, замена фасадного остекления, ремонт наплавляемой кровли, ремонт деформационных швов
Благоустройство	Ремонт оборудования детской площадки, восстановление ЛКП скамеек, работы по озеленению.



Жителей
приняли
участие в
опросе



Довольны
нашей
работой



Индекс
NPS
в 2021 году

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В 2021 ГОДУ

Вид работ	Сумма без НДС, руб.
Бурение отверстий в стене	4 900,00
Видео-диагностика выпуска К1-7 в рабочем режиме	6 666,67
Вывоз строительного мусора и отходов	12 500,00
Герметизация и гидроизоляция козырька балконов	152 000,00
Герметизация м/п швов	60 000,00
Диагностика, очистка рабочих колес, замена подшипников станции ХВС	39 166,67
Доработка панели вызова	4 583,33
Замена вентилятора основного привода	10 433,33
Замена карусели, монтаж	56 590,84
Замена преобразователя давления	40 895,00
Замена стояков ГВС 5 парадной из подвала через технический этаж до 11 этажа МОП	170 440,00
Комплекс ремонтных работ (ремонт установки очистки воды)	154 375,00
Комплекс ремонтных работ по замене воронок на двухуровневая с электро-подогревом в количестве 6 шт.	291 667,00

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В 2021 ГОДУ

Вид работ	Сумма без НДС, руб.
Работы по демонтажу и монтажу блока управления	15 000,00
Монтаж стальных трубопроводов отопления	73 812,00
Монтаж электронного блока управления установки Bauer PJ-80F HST в систему ХВС	49 700,00
Мощение тротуарной плиткой на подготовленное основание	5 000,00
Обратная засыпка траншеи песком с виброуплотнителем	8 333,33
Переборка узла из фасонных частей на вводе в гильзу в технической галерее для обеспечения входа канализационной трубы	80 833,33
Подготовка и сдача документов в КГА	108 333,33
Проведение ремонтных работ по замене башмаков кабины лифта на оборудовании	15 166,92
Проверка смонтированного выпуска на плотность и прямолинейность, запуск в работу, видео-диагностика в рабочем состоянии	12 500,00
Разборка существующего покрытия пешеходного тротуара	1 250,00
Разработка грунта вручную в траншеях до существующей сети хозяйственно бытовой канализации с перемещением по месту	31 250,00
Ремонт фасада, высотные работы (штукатурка, окраска)	46 500,00

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В 2021 ГОДУ

Вид работ	Сумма без НДС, руб.
Ремонтные работы по замене створок . Лифты. Конс	380 476,12
Сварочные работы, замена участка подпитки	7 356,00
Списание материалов в производство	206 307,84
Текущий ремонт общего имущества МКД замена плат и контроллеров (частотного преобразователя) лифтового оборудования	235 100,00
Текущий ремонт общего имущества МКД разуклонка, замена плитки	135 919,00
Текущий ремонт внеплановые	50 140,00
Установка в гильзе проставок для организации требуемого уклона фановой трубы по всей длине гильзы	35 416,67
Установка в техническом подполье емкости, насосного оборудования и рукавов для сбора и перекачки канализационных стоков	20 833,33
Устройство ограждения зоны проведения и мостков	4 166,67
Работы по демонтажу и монтажу электропривода	69 994,75
ИТОГО:	2 597 607,13

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В 2018–2021 ГОДУ

Период проведения работ	Начислено без НДС, руб.	Потрачено без НДС, руб.	Остаток без НДС, руб.
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*
Текущий ремонт общего имущества 2021	2 393 869	2 597 607	- 203 738
ИТОГО:			- 5 330 053

* Из указанной суммы 327 083 руб. потрачены на работы по ремонту канализации в 2021 году

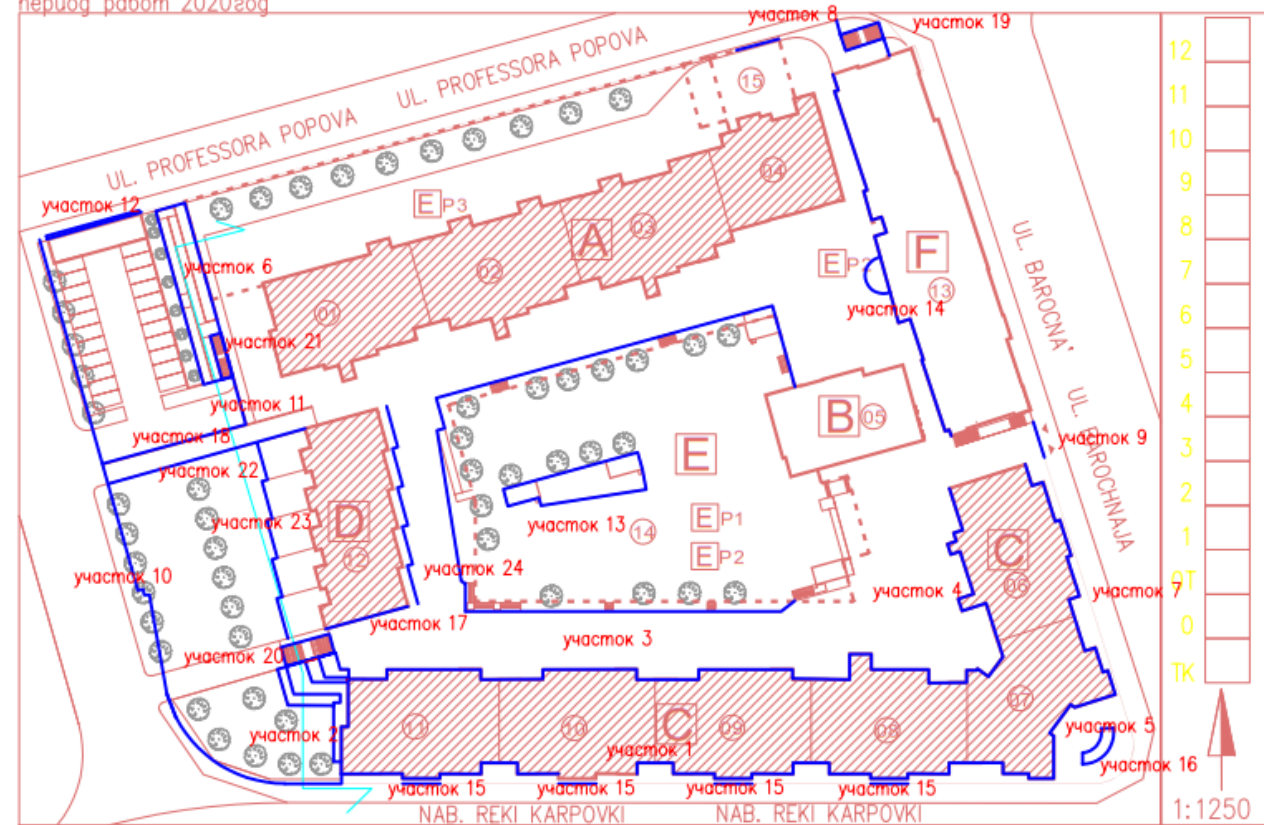
ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА В 2022 ГОДУ

Место проведения работ	Тип работ	Состав работ	Ед. изм	Объем	Стоимость
Барочная ул, д. 12	ВЫСОТНЫЕ РАБОТЫ	Герметизация межпанельных швов	мп	150	135 000,00
Барочная ул, д. 12	ВЫСОТНЫЕ РАБОТЫ	Гидроизоляция конструкций	м2	50	234 000,00
Барочная ул, д. 12	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Замена аккумулятора	шт	5	18 745,25
Барочная ул, д. 12	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Замена запорно-предохранительной арматуры	шт	80	126 369,40
Барочная ул, д. 12	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Замена оборудования СОТ	шт	12	137 824,00
Барочная ул, д. 12	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Замена фильтров	шт	5	4 031,75
Барочная ул, д. 12	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Ремонт трубопроводов	мп	75	170 000,00
Барочная ул, д. 12	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Ремонт элементов лифтового оборудования	комп.	1	100 000,00
Барочная ул, д. 12	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Ремонт элементов лифтового оборудования	шт	17	41 060,00
Барочная ул, д. 12	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Ремонт элементов системы СКУД	шт	1	12 830,00
Барочная ул, д. 12	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Замена дверной фурнитуры	шт	27	103 000,00
Барочная ул, д. 12	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Замена ливневых лотков и решеток, воронок	мп	15	45 000,00
Барочная ул, д. 12	СТЕКОЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Замена стекла, стеклопакетов	шт	1	7 929,00
паркинг Барочная ул, д. 12	ГИДРОИЗОЛЯЦИОННЫЕ РАБОТЫ	Гидроизоляция конструкций	м2	30	150 000,00
паркинг Барочная ул, д. 12	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Ремонт ЛКП стен и потолков	м2	50	19 306,50

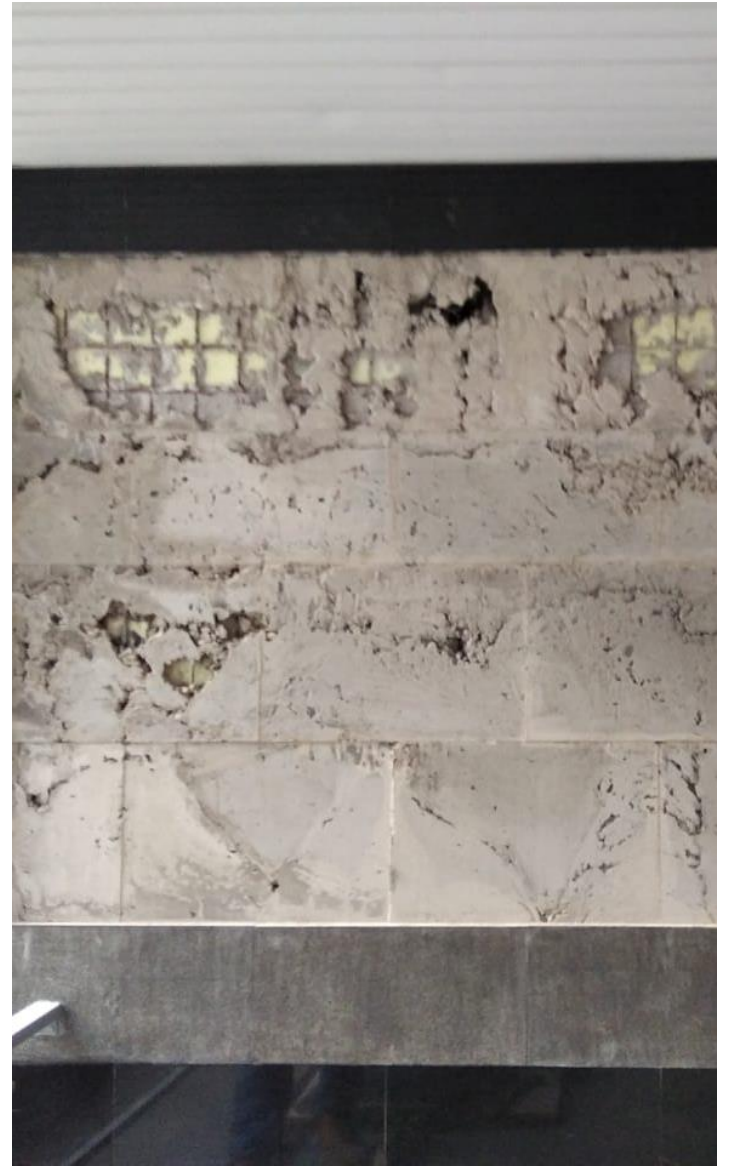
ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

- Установка двухуровневых воронок в количестве 6 шт.
- Восстановление фасадной плитки на различных участках.
- Гидроизоляция примыкания в зоне мусорных камер
- Установка отливов.

Схема расположения участков работ по ремонту облицовки фасадов здания Барочная ул. д.12
период работ 2020 год







ДО ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ



ПОСЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ



ДО ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ



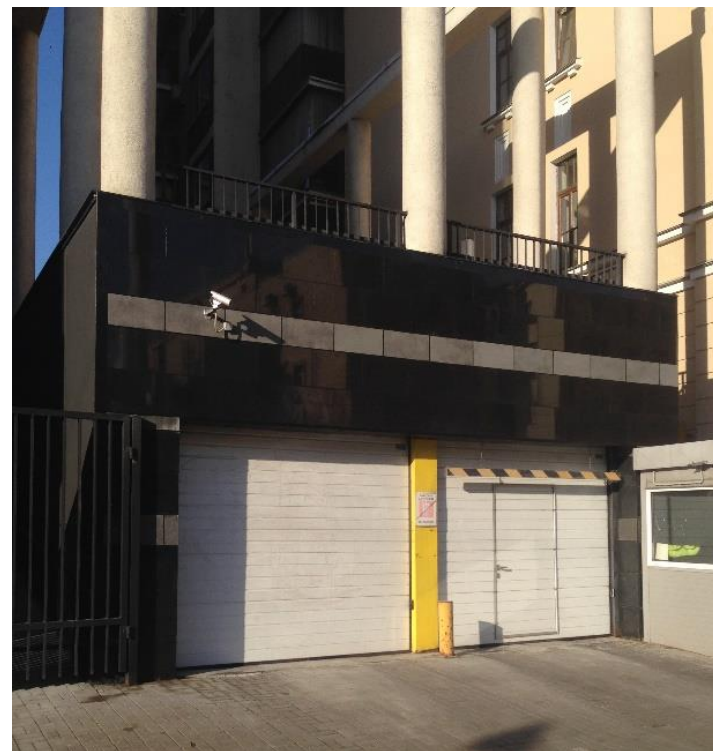
ПОСЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

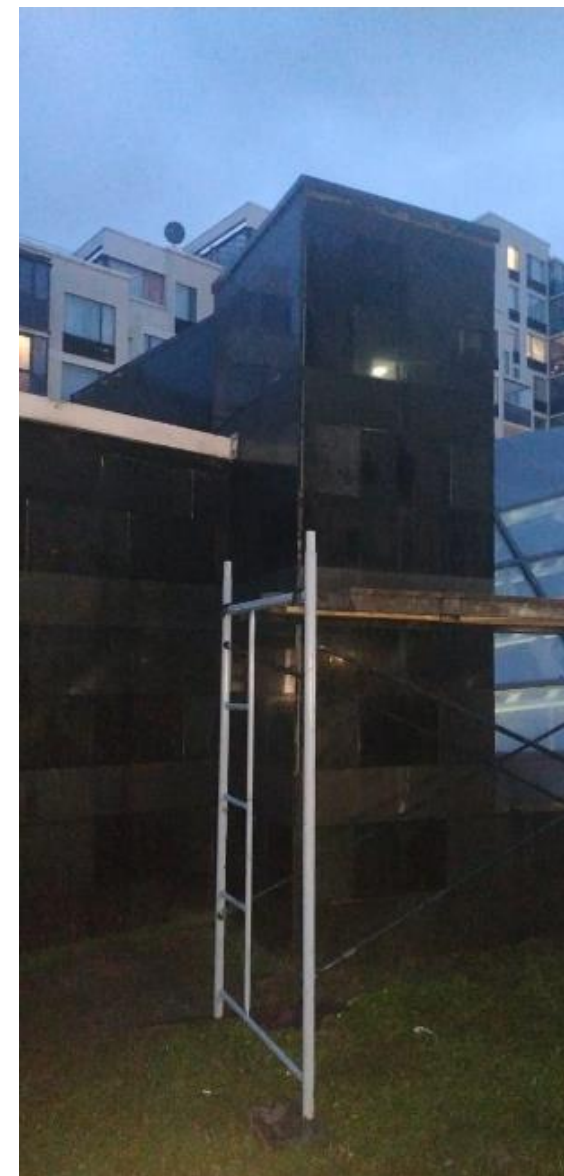
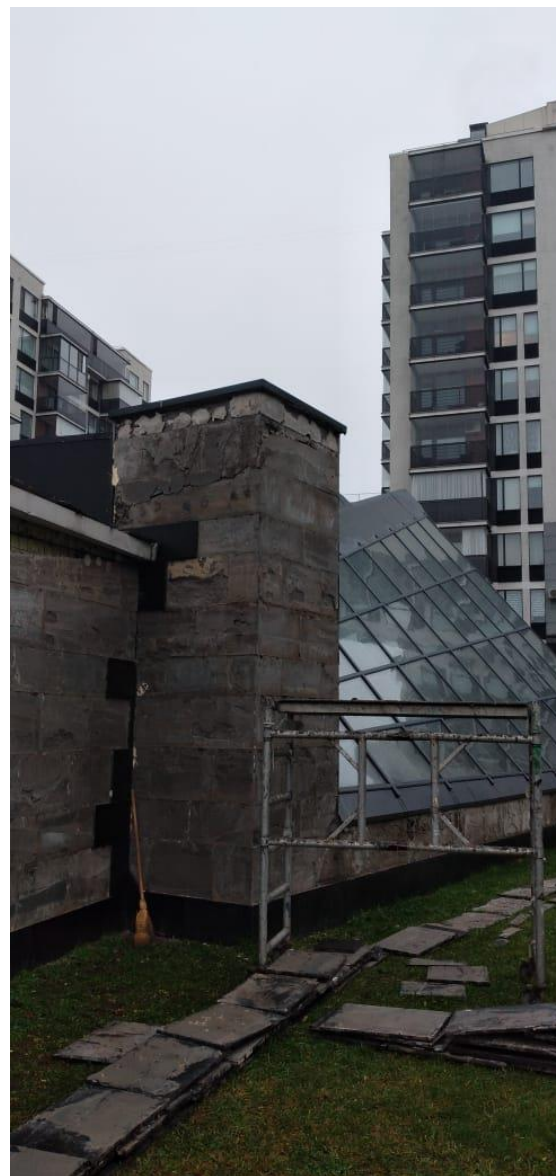


ДО ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ



ПОСЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ



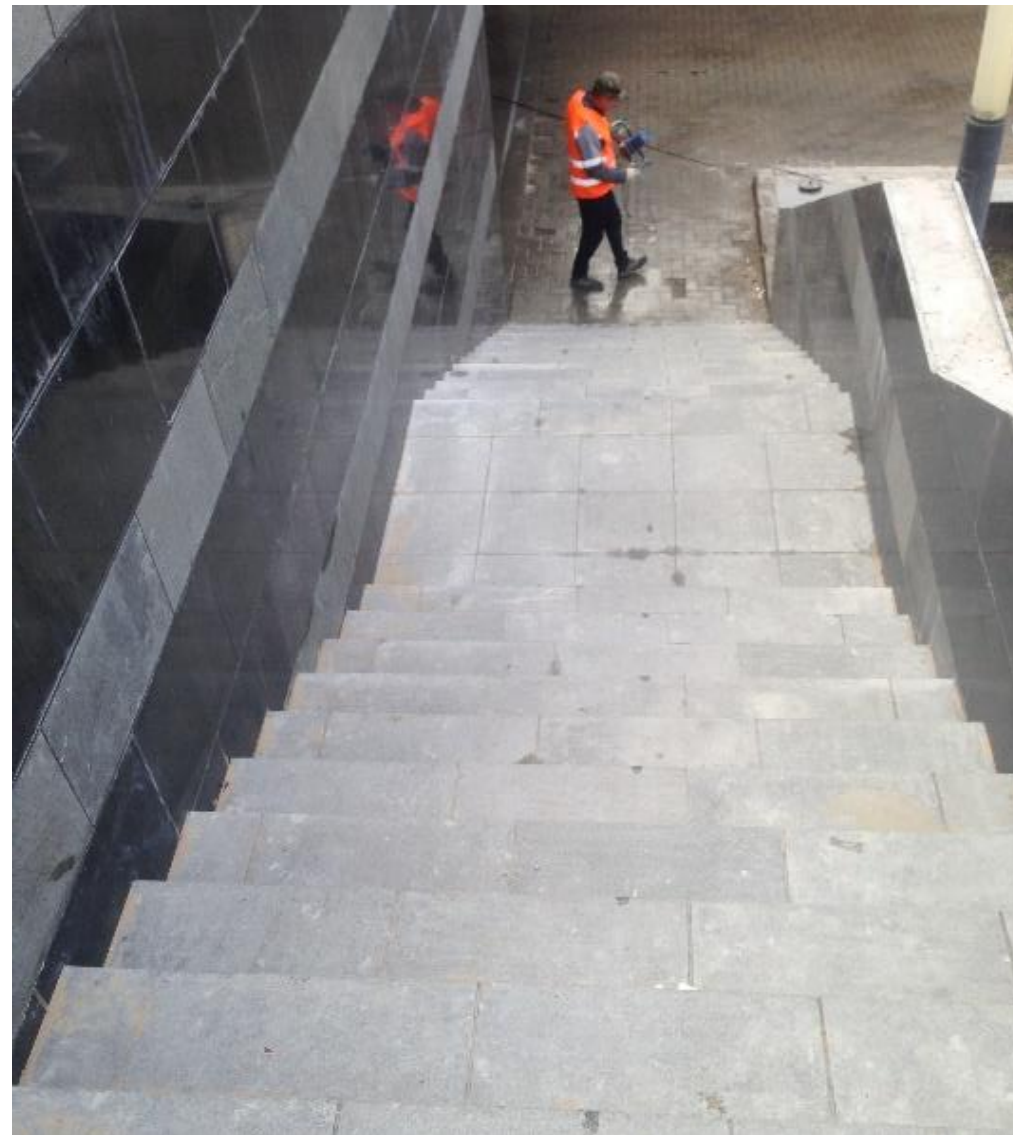


ДО ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

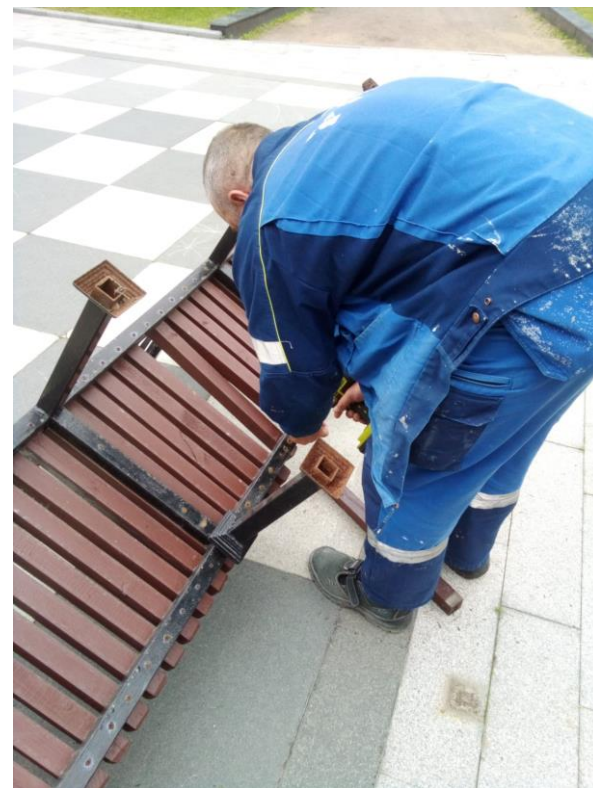


ПОСЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

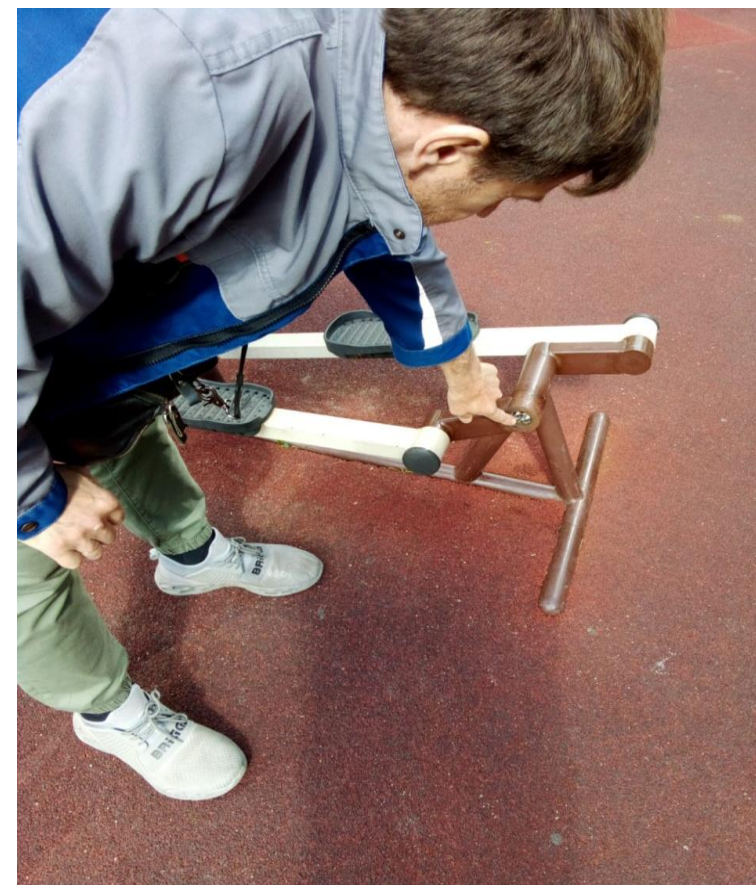


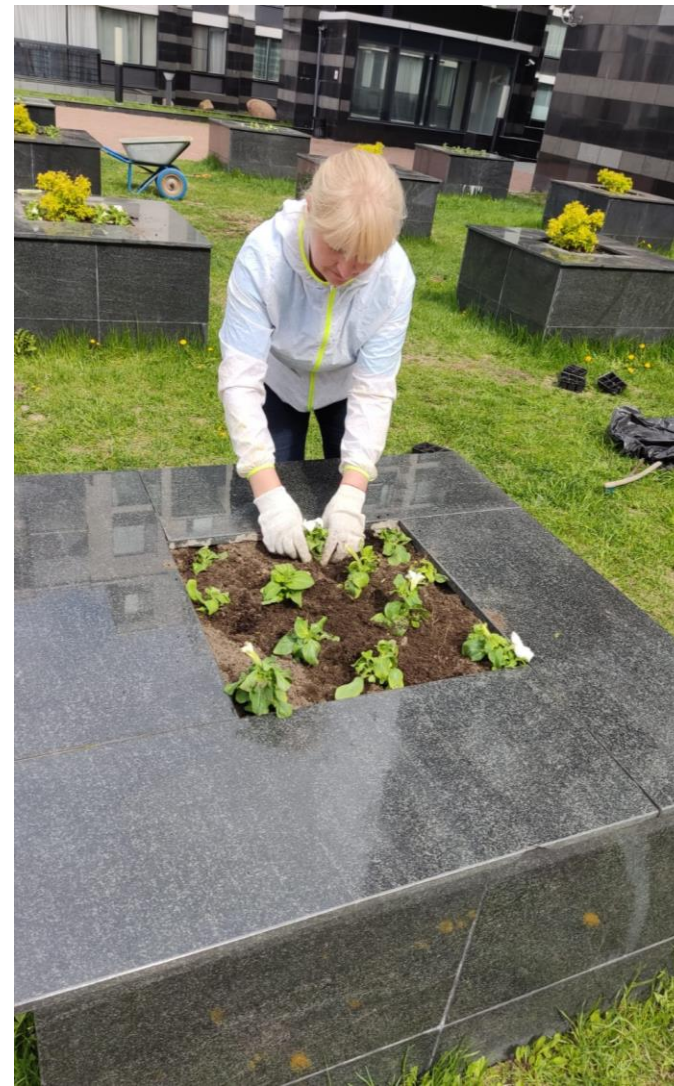








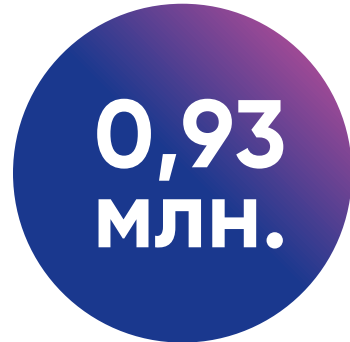




РАБОТА С ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ



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 Капитальный ремонт
- 5 Прямые договоры с ресурсными организациями
- 7 Использование общего имущества
- 8 Предложения по улучшениям в доме
- 9 Совет дома
- 10 Прочие вопросы



ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МОМЕНТЫ

14.10.2022

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

14.10–20.12.2022

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

30.12.2022

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.

ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ

Для принятия решения по вопросу, нужно, чтобы **ЗА** него было отдано **более 50% голосов участников собрания**.

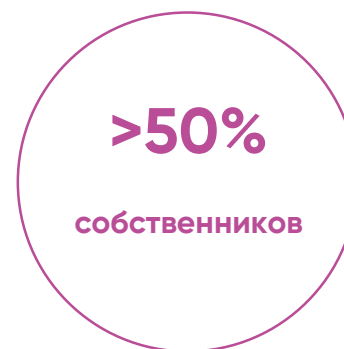
Некоторые вопросы требуют **более 50% голосов всех собственников**, чтобы решение по ним было принято.

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

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ

- Об избрании председательствующего на собрании;
- Об избрании секретаря собрания;
- Об избрании лиц, осуществляющих подсчёт голосов на собрании;
- Об избрании совета многоквартирного дома;
- Об избрании председателя совета многоквартирного дома;
- Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения и иные платежи;
- Об утверждении порядка индексации размера платы за содержание жилого помещения и иные платежи.
- О заключении собственниками помещений в Доме, действующими от своего имени, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами;
- О принятии решения об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьими лицами, при условии заключения договора аренды общего имущества, и/ или установки и эксплуатации рекламных конструкций;
- Об утверждении существенных условий договора на использование общего имущества;
- Об утверждении существенных условий договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на фасаде многоквартирного дома;
- 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;
- Об определении размера платы за использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- Об определении порядка использования денежных средств, полученных от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- Об ограничении числа интернет-провайдеров, которым дано право пользования общим имуществом;
- 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;

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ

- Об утверждении правил проживания в части соблюдения режима тишины;
- О согласовании установки пандуса для колясок на -2 уровне 5 секции за счет средств УК;
- О проведении модернизацииСКУД (системы контроля и управления доступом) жилой части и паркинга, установлении тарифа на эти цели;
- О производстве работ по установке дополнительной крытой парковки для велосипедов и самокатов на придомовой территории и порядке финансирования работ;
- О проведении работ по монтажу информационных стендов АКП (Алюминиевые Композитные Панели) в лифтовых кабинах;
- Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта;
- Об утверждении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- О выборе владельца специального счета;
- О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет;
- 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;
- Об утверждении порядка представления платежных документов, размера расходов, связанных с представлением платёжных документов об определении условий оплаты этих услуг;
- О выборе лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с региональным оператором об информационно-технологическом взаимодействии;
- Об использовании государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства при проведении общих собраний собственников помещений в Доме в форме заочного голосования.

ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА

№	Вид платежа	Действующий тариф руб./м ² в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м ² в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м ² в месяц (нежилые пом.)	Ед.из м.
1.1	Содержание общего имущества МКД	12,08	14,84	14,84	Руб./м ²
1.2	Охрана	16,06	18,38	18,38	Руб./м ²
1.3	Обслуживание видеонаблюдения	-	0,48	0,48	Руб./м ²
1.4	Обслуживание СКУД	-	0,75	0,75	Руб./м ²
1.5	Уборка мест общего пользования	4,15	5,85	5,85	Руб./м ²
1.6	Санитарное содержание территории	4,15	6,87	6,87	Руб./м ²
1.7	Содержание и ремонт АППЗ	0,41	0,43	0,43	Руб./м ²
1.8	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53	0,53	0,53	Руб./м ²
1.9	Содержание и ремонт лифтов	3,60	3,90	3,90	Руб./м ²
1.10	Очистка мусорокамер	0,62	-	-	Руб./м ²
1.11	Паспортная служба	0,50	-	-	Руб./м ²
1.12	Диспетчерская служба	2,90	-	-	Руб./м ²
2	Управление многоквартирным домом	5,42	6,76	6,76	Руб./м ²
3	Текущий ремонт	5,15	6,33	6,33	Руб./м ²
	ИТОГО	55,57	65,12	65,12	

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 14.10.2022г. собственниками дома перечислены взносы в сумме 20,6 млн. рублей.

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.

СОВЕТ ДОМА

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

Что именно будет 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

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.

Как стать членом Совета дома

- Быть собственником помещения в своем доме
- Откликнуться на запрос УК о сборе анкет кандидатов в Совет дома

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЯМ В ДОМЕ

ЧТО ПРЕДЛАГАЕМ

Модернизировать систему контроля доступа и систему охранного телевидения:

- наделить управляющую организацию полномочиями по организации и проведению указанных работ;
- установить срок начала работ 01 июля 2023 года;
- установить срок окончания работ 30 сентября 2023 года;
- установить стоимость работ по предложению УК равной 3 932 917 (три миллиона девятьсот тридцать две тысячи девятьсот семнадцать руб. 89 коп.)
- установить порядок оплаты стоимости работ путем увеличения платы за содержание помещения, утверждением статьи тарифа «модернизация СКУД» на 12 месяцев в размере 6,80 руб./кв.м. в месяц в период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г.
- утвердить тариф на обслуживание вновь установленного оборудования в размере 0,75 руб./м² в месяц по статье «Обслуживание системы видеонаблюдения».

Установить крытую велопарковку и две парковки для самокатов:

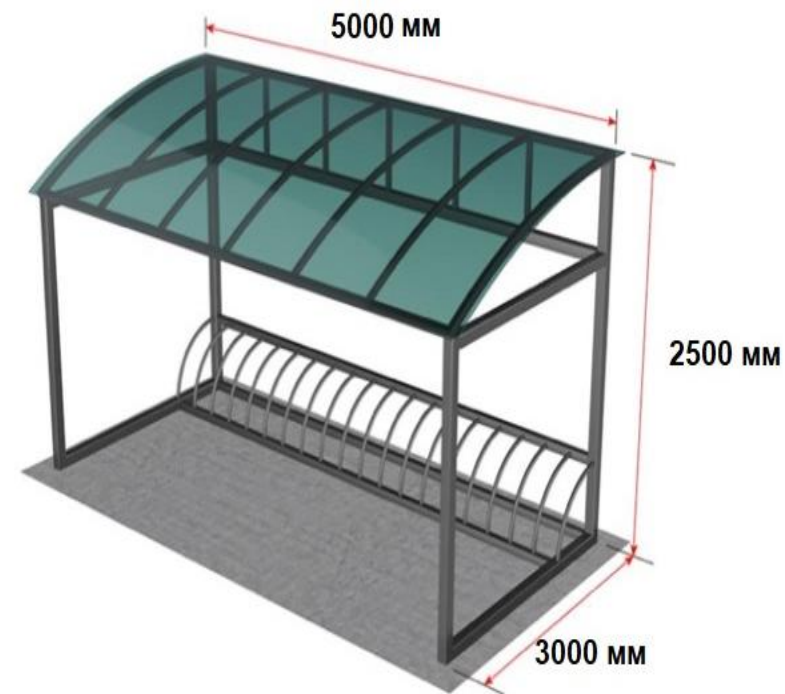
- за счет денежных средств собственников помещений в Доме, за исключением собственников Паркинга, для чего:
- установить единовременный целевой взнос в размере 6,48 руб./м.кв;
- установить срок начала выполнения работ по закупке и установке парковок в течение 10 рабочих дней с момента сбора 90% средств от предполагаемой суммы производства работ.
- Включить установленное оборудование в состав общего имущества Дома.

Установить в лифтовых кабинах информационных стенды АКП (Алюминиевые Композитные Панели):

- за счет денежных средств собственников помещений в Доме путем сбора единовременного целевого взноса в размере 2,91 руб./м.кв.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЯМ В ДОМЕ

Макет цельнолистового откидного пандуса.



КОМАНДА ДОМА



**Наталья
Володина**

Территориальный
руководитель



**Алексей
Гусаков**

Территориальный
инженер



**Алексей
Пучков**

Управляющий



**Светлана
Юдичева**

Паспортист



**Вячеслав
Мешков**

Слесарь-сантехник



**Максим
Цырульников**

Слесарь-сантехник

Кроме перечисленных сотрудников услуги по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту жилого комплекса оказывают квалифицированные профильные инженеры управляющей компании, а также специалисты аккредитованных подрядных организаций.



**Виктор
Решетов**

Электрик



**Сергей
Петров**

Плотник

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>

