



Ежегодное собрание собственников

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ТРИНИТИ
ПР. КУЗНЕЦОВА, 11 КОРП 1 - 3
2022 ГОД



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
 - Утверждение правил пользования придомовой территорией
 - Электронное голосование
 - Предложения по улучшениям в доме
 - Прочие вопросы
3. Ответы на вопросы

1

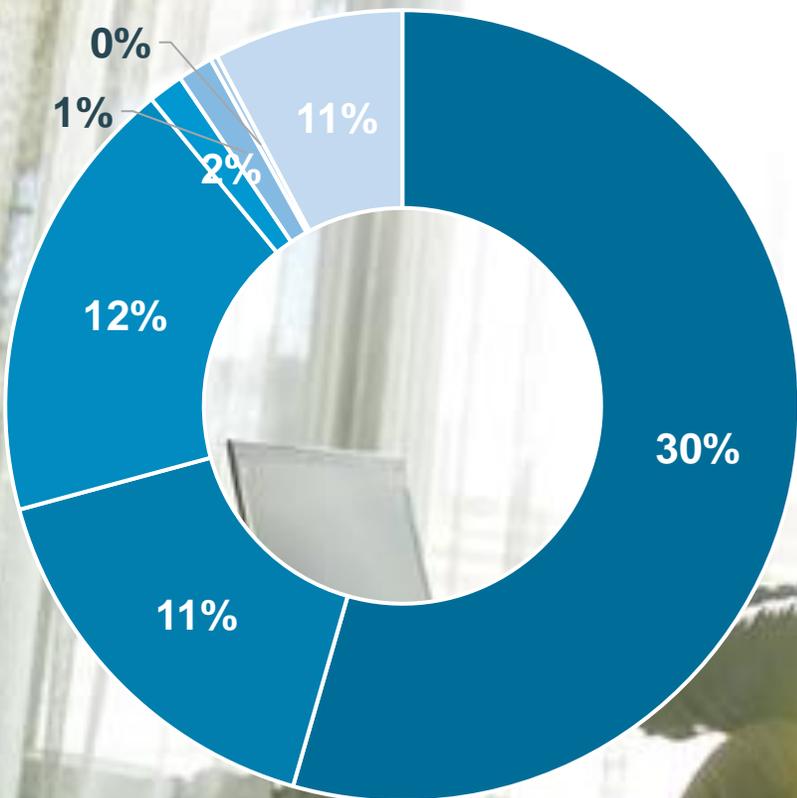
Отчет о работе за 2021 год

- 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

1509
выполнено

58%

прошли через
контроль
качества

4,76

Средняя оценка

Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Качество воды
- Благоустройство

Было сделано:

- Замена стояков холодного водоснабжения
- Локальный ремонт оборудования на детской площадке
- Окраска оборудования на детской площадке

РЕЗУЛЬТАТЫ

162

жителей опросили

46%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

21%

Выполненные работы

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Заменяли стояки холодного водоснабжения, в 1,2,3 корпусах
- Восстановили стены коллекторных шкафов после замены труб
- Покрасили ограждения у световых прямков подвала в 1,2,3 корпусах

СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Восстановили провалы на брусчатке у 1 и 3 корпусов
- Установили ограждения у световых прямков подвала в 1,2,3 корпусах
- Заменяли деревянные элементы горки на детской площадке
- Окраска детского оборудования
- Посадили растения у 3 корпуса
- Подсыпали плодородный грунт на газоны под кустарники и деревья 1,2,3 корпусов
- На территории ЖК подстригли кустарники и срезали сухие ветки на деревьях





Покрасили оборудование на детской площадке



Ограждение у световых прямков

Работа с дебиторской задолженностью

999 тыс.

Общая сумма долга

192 тыс.

Просрочка более 6 мес

113 тыс.

Просрочка более 1 года

41

Дел передано в суд

672 тыс.руб.

Сумма долга, требуемая
по судебным приказам



YIT

2

Собрание собственников

- Организационные моменты
- Основные вопросы повестки
- Предложение по изменению тарифов
- Использование общего имущества
- Правила пользования территорией
- Разработка и согласование проекта благоустройства
- Электронное голосование
- Капитальный ремонт
- Прочие вопросы



Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 10 февраля 2022 года по 14 апреля 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 бюллетень и проголосовать

2 Заочная часть

- Есть время изучить материалы собрания, которые выложены на сайте вместе с бланком бюллетеня
- Определиться с решениями по вопросам повестки
- Заполнить бюллетень 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
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы
- Производство работ по разработке и согласованию проекта элементов благоустройства

>50%*

собственников

Примеры вопросов

- Изменение способа формирования капремонта
- Утверждение правил пользования придомовой территорией

* Некоторые вопросы требуют более 66% голосов собственников, вопросы о выделении части общего имущества в пользование отдельным собственникам – 100% голосов собственников

Изменение тарифа

Предлагаемый тариф

Содержание общего имущества



16,97

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

Изменение тарифа

Управление многоквартирным домом

Предлагаемый тариф



4,49

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.

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.

Механическая уборка, погрузка, вывоз и утилизация снега

Предлагаемый тариф

5,17

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.

Предлагаемый тариф

4,31

Изменение тарифа

Предлагаемый тариф

Текущий ремонт

6,33

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.

Изменение тарифа

Предлагаемый тариф

Охрана

13,65

Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия: **3 поста охраны** с функциями оператора видеонаблюдения. В обязанности охранника, также, входит контроль системы диспетчеризации (лифт, пожарная сигнализация).

Предложение по изменению тарифов проспект Кузнецова д.11, корпус 1

| 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 | 11,90 | 16,97 | 5,07 | 133 284,76 | 190 070,79 |
| Управление многоквартирным домом | 4,20 | 4,49 | 0,29 | 47 041,68 | 50 289,80 |
| Охрана | 10,03 | 13,65 | 3,62 | 112 340,01 | 152 885,46 |
| Обслуживание системы видеонаблюдения | 0,37 | 0,47 | 0,10 | 4 144,15 | 5 264,19 |
| Содержание и ремонт АППЗ | 0,44 | 0,53 | 0,09 | 4 928,18 | 5 936,21 |
| Обслуживание шлагбаумов | 0,27 | 0,34 | 0,07 | 3 024,11 | 3 808,14 |
| Содержание и ремонт ПЗУ | 0,53 | 0,53 | 0,00 | 5 936,21 | 5 936,21 |
| Уборка мест общего пользования | 2,15 | 4,31 | 2,16 | 24 080,86 | 48 273,72 |
| Санитарное содержание территории | 2,40 | 5,17 | 2,77 | 26 880,96 | 57 906,07 |
| Содержание и ремонт лифтов | 3,10 | 3,10 | 0,00 | 34 721,24 | 34 721,24 |
| Текущий ремонт | 6,21 | 6,33 | 0,12 | 69 554,48 | 70 898,53 |
| Итого: | 41,60 | 55,89 | 14,29 | 465 936,64 | 625 990,36 |

* начисляемая площадь 11 200,4 м²



Предложение по изменению тарифов проспект Кузнецова д.11, корпус 2

| 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 | 16,97 | 16,97 | 0,00 | 152 397,39 | 152 397,39 |
| Управление многоквартирным домом | 4,49 | 4,49 | 0,00 | 40 322,00 | 40 322,00 |
| Охрана | 11,44 | 13,65 | 2,21 | 102 735,78 | 122 582,46 |
| Обслуживание системы видеонаблюдения | 0,47 | 0,47 | 0,00 | 4 220,79 | 4 220,79 |
| Содержание и ремонт АППЗ | 0,53 | 0,53 | 0,00 | 4 759,61 | 4 759,61 |
| Обслуживание шлагбаумов | 0,30 | 0,34 | 0,04 | 2 694,12 | 3 053,34 |
| Содержание и ремонт ПЗУ | 0,53 | 0,53 | 0,00 | 4 759,61 | 4 759,61 |
| Уборка мест общего пользования | 2,15 | 4,31 | 2,16 | 19 307,86 | 38 705,52 |
| Санитарное содержание территории | 2,73 | 5,17 | 2,44 | 24 516,49 | 46 428,67 |
| Содержание и ремонт лифтов | 3,10 | 3,10 | 0,00 | 27 839,24 | 27 839,24 |
| Текущий ремонт | 6,21 | 6,33 | 0,12 | 55 768,28 | 56 845,93 |
| Итого: | 48,92 | 55,89 | 6,97 | 439 321,17 | 501 914,56 |

* начисляемая площадь 8 980,4м²



Предложение по изменению тарифов проспект Кузнецова д.11, корпус 3

| 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 | 16,97 | 16,97 | 0,00 | 166 738,73 | 166 738,73 |
| Управление многоквартирным домом | 4,49 | 4,49 | 0,00 | 44 116,50 | 44 116,50 |
| Охрана | 11,44 | 13,65 | 2,21 | 112 403,72 | 134 118,07 |
| Обслуживание системы видеонаблюдения | 0,47 | 0,47 | 0,00 | 4 617,98 | 4 617,98 |
| Содержание и ремонт АППЗ | 0,53 | 0,53 | 0,00 | 5 207,51 | 5 207,51 |
| Обслуживание шлагбаумов | 0,30 | 0,34 | 0,04 | 2 947,65 | 3 340,67 |
| Содержание и ремонт ПЗУ | 0,53 | 0,53 | 0,00 | 5 207,51 | 5 207,51 |
| Уборка мест общего пользования | 2,15 | 4,31 | 2,16 | 21 124,82 | 42 347,90 |
| Санитарное содержание территории | 2,73 | 5,17 | 2,44 | 26 823,61 | 50 797,83 |
| Содержание и ремонт лифтов | 3,10 | 3,10 | 0,00 | 30 459,05 | 30 459,05 |
| Текущий ремонт | 6,21 | 6,33 | 0,12 | 61 016,36 | 62 195,41 |
| Итого: | 48,92 | 55,89 | 6,97 | 480 663,44 | 549 147,16 |

* начисляемая площадь 9825,5м²



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.

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 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 Жилищном кодексе. Статьи 44 и 47.1

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.

Предложения по улучшениям в доме

Что предлагаем

Произвести работы по разработке и согласованию проекта по установке элементов благоустройства на придомовой территории многоквартирных домов ЖК «Тринити», расположенных по адресам: г. Санкт-Петербург, пр. Кузнецова, д.11, к. 1, лит. А; пр. Кузнецова, д.11, к. 2, лит. А, пр. Кузнецова, д.11, к. 3, лит. А, а именно ограждения и шлагбаумов.

- Установить срок начала работ – май 2022 года;
- Установить полную стоимость работ в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек с учетом налогов и сборов со всех многоквартирных домов ЖК «Тринити»;
- Указанная полная стоимость работ распределяется пропорционально площади каждого многоквартирного дома ЖК Тринити;
- Установить порядок оплаты стоимости работ за счет денежных средств, полученных за использование общего имущества собственников



*Подробная смета на работы в Приложении №2 к бюллетеню для голосования.

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/yit-service_russia

