

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Пр. Космонавтов, д. 102, корпус 3

17.11.2022

ЖК КосмосStar

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

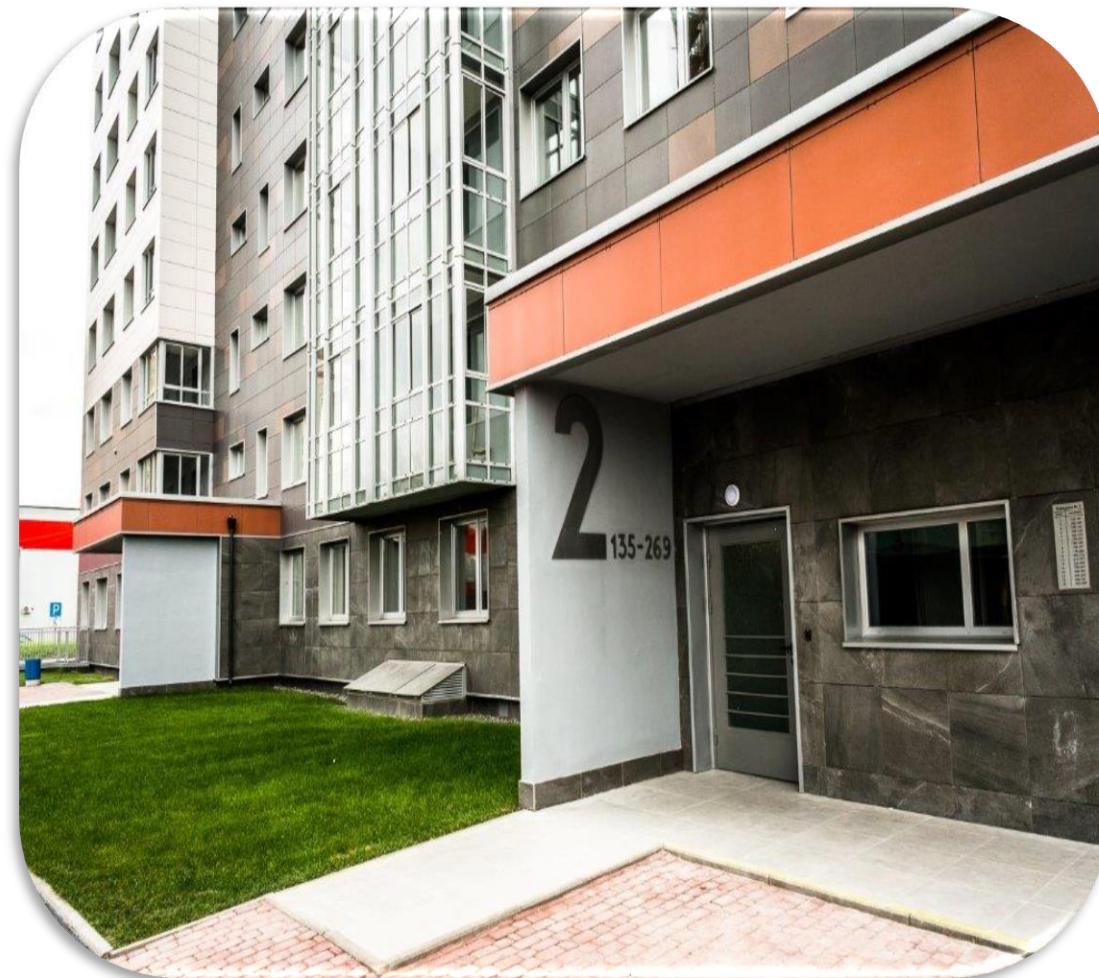
1. Организационные моменты
2. Основные вопросы повестки
3. Предложение по изменению тарифов
4. Предложения по улучшениям в доме
5. Совет дома

6. Капитальный ремонт
7. Электронное голосование
8. Прочие вопросы

03 Ответы на вопросы

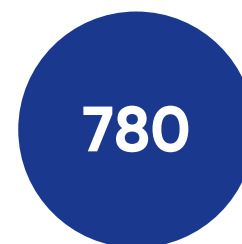
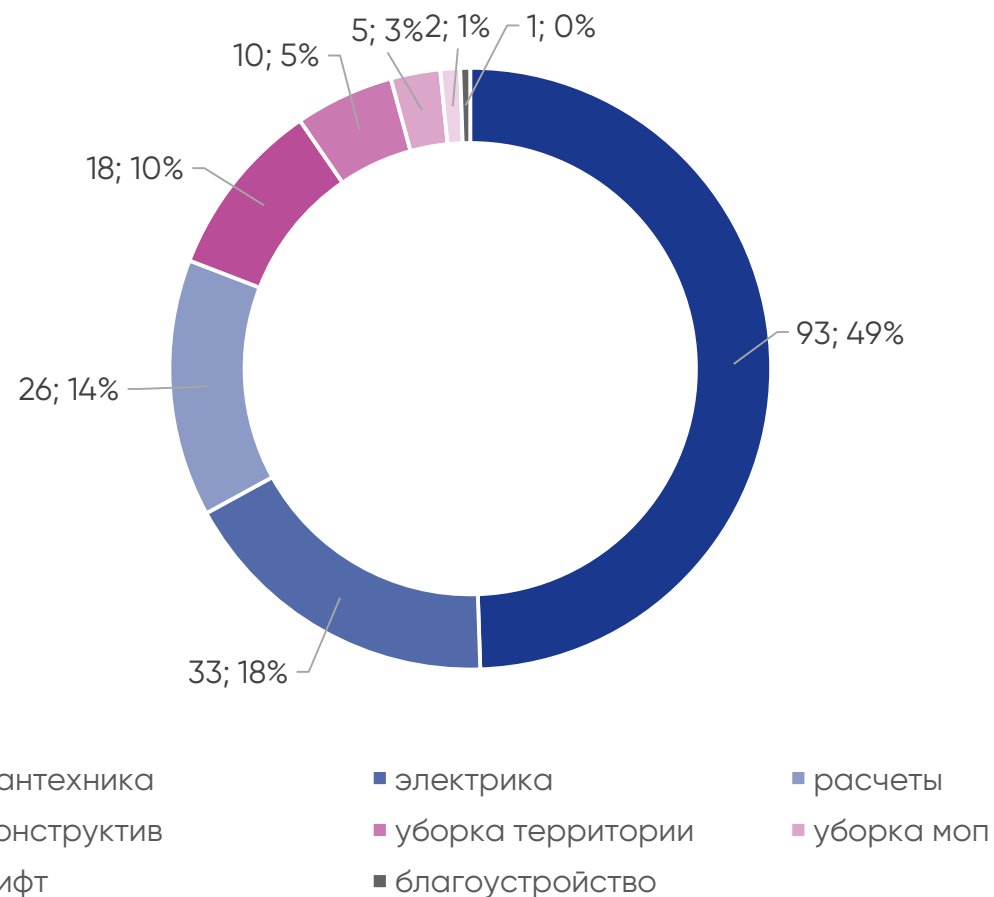
ОТЧЕТ О РАБОТЕ ЗА 2022 ГОД

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

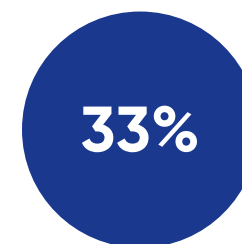


РАБОТА С ЗАЯВКАМИ

Распределение заявок по видам работ



Выполнено
заявок



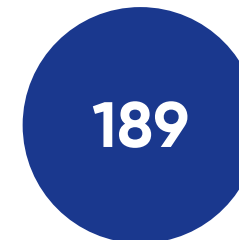
Заявок
прошли через
контроль
качества



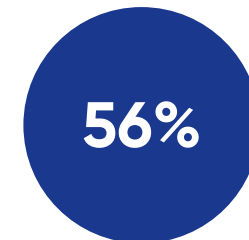
Средняя
оценка

МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПРОСА NPS

Нужно было улучшить	Было сделано
Работа клининговой компании	Усилили контроль за соблюдением графиков и качеством работ, выполняемых сотрудниками клининговой компании. Проводим чек-листы с руководством клининговой компании
Скорость выполнения заявок и своевременное информирование об отключениях	Контроль исполнения текущих заявок, предоставление обратной связи, своевременно информируем об отключениях
Установить зеркало в грузовом лифте (2 парадная)	Установлено зеркало в грузовом лифте (2 парадная)
Информирование о порядке оплаты РСО	Размещены памятки по оплате услуг ресурсоснабжающих организаций на стендах



Жителей
приняли
участие в
опросе



Довольны
нашей
работой



Индекс
NPS
в 2021 году

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В 2021 ГОДУ

Период проведения работ	Начислено без НДС, руб.	Потрачено без НДС, руб.	Остаток без НДС, руб.
Текущий ремонт общего имущества 2021	400 470,80	530 307,84	- 129 837,04
ИТОГО:			- 129 837,04

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В 2021 ГОДУ

Место проведения работ	Тип работ	Плановые или внеплановые	Состав работ	Стоимость
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Плановые	Замена плитки на крыльце	95 556,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБОРУДОВАНИЕ	Плановые	Ремонт лифта	5 200,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Плановые	Закупка манометров	25 869,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБОРУДОВАНИЕ	Плановые	Замена аккумуляторов в лифтах	5 086,84
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Внеплановые	Панели на потолок	9 028,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Внеплановые	Замена автомата в АВР	8 376,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Внеплановые	Закупка светильников	97 023,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Внеплановые	Ремонт брусчатки	238 000,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБОРУДОВАНИЕ	Внеплановые	Ремонт лифта (замена RBI)	27 840,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Внеплановые	Насос циркуляции ГВС в ИТП	18 329,00

ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА В 2022 ГОДУ

Место проведения работ	Тип работ	Плановые или внеплановые	Состав работ	Ед. изм	Объем	Стоимость
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Плановые	Замена расколотой фасадной плитки	шт	10	13 500,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБОРУДОВАНИЕ	Плановые	Замена зеркала в лифте	шт	1	19 032,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Плановые	Замена аккумуляторов АППЗ	шт	6	9 399,30
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Плановые	Замена запорно-предохранительной арматуры	шт	34	53 778,40
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Плановые	Замена уплотнений теплообменника	шт	1	86 100,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	Плановые	Замена неисправных доводчиков	мп	5	6 900,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Плановые	Замена неисправных светильников	шт	90	145 142,94
ИТОГО						333 852,64
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Внеплановые	Насос циркуляции ГВС в ИТП	шт	1	23 200,00
Пр. Космонавтов, д. 102, корп. 3	ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ	Внеплановые	Замена неисправных светильников	шт	19	30 810,00
ИТОГО						54 010,00

ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

- Восстановление фасадной плитки на поврежденных участках
- Замена аккумуляторов (лифты)
- Замена арматуры
- Формирование клумб





ДО ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ



ПОСЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ



ДО ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ



ПОСЛЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

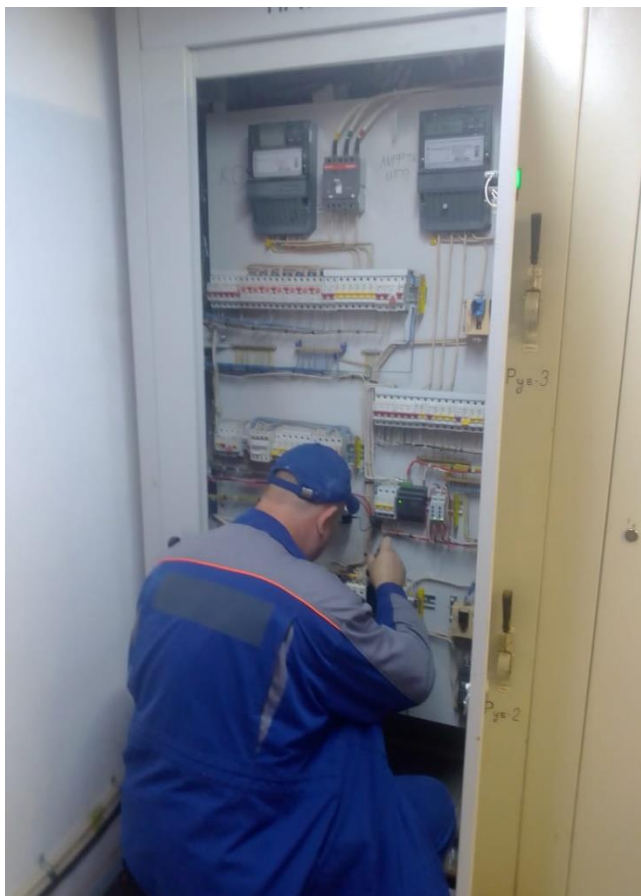












РАБОТА С ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ

**230
ТЫС.**

Общая сумма
долга

**18
ТЫС.**

Просрочка по
оплате более 6
месяцев

**15
ТЫС.**

Просрочка по
оплате более 1
года

32

Дел передано в
суд

**185
ТЫС.**

Сумма судебных
исков

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

- 1 Организационные моменты
- 2 Основные вопросы повестки
- 3 Предложение по изменению тарифов
- 4 Предложения по улучшениям в доме
- 5 Совет дома
- 6 Капитальный ремонт
- 7 Электронное голосование
- 8 Прочие вопросы



ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ МОМЕНТЫ

17.11.2022

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

17.11–19.12.2022

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

29.12.2022

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**.

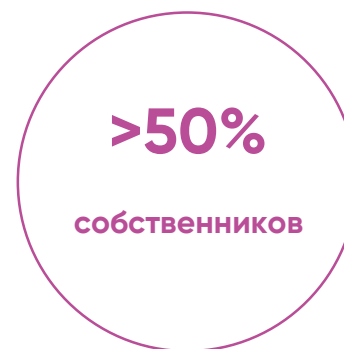
Некоторые вопросы требуют **более 50% голосов всех собственников**, чтобы решение по ним было принято.

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;
- О наделении Совета многоквартирного дома полномочиями по представлению интересов собственников помещений многоквартирного дома во всех организациях и государственных органах;
- Об утверждении размера платы за содержание помещения и иных платежей;
- Об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме интернет-провайдерами для прокладки сетей связи;
- Об использовании государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства при проведении общих собраний собственников помещений в Доме в форме заочного голосования;
- О производстве работ по установке дополнительных видеочкамер в жилом комплексе и порядке финансирования работ, а также установления стоимости обслуживания монтируемого имущества;
- Об утверждении установки ограждения и калитки при входе на детскую площадку;
- Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта;
- Об утверждении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- О выборе регионального оператора в качестве 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;
- Об утверждении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с региональным оператором об информационно-технологическом взаимодействии.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ТАРИФА

№	Вид платежа	Действующий тариф руб./м ² в месяц (МКД)	Предлагаемый тариф руб./м ² в месяц (МКД)	Ед.изм.
1.1	Содержание общего имущества МКД	20,86	20,86	Руб./м ²
1.2	Охрана	9,89	12,46	Руб./м ²
1.3	Уборка мест общего пользования	4,62	6,02	Руб./м ²
1.4	Санитарное содержание территории	4,55	5,72	Руб./м ²
1.5	Содержание и ремонт АППЗ	0,62	0,82	Руб./м ²
1.6	Содержание и ремонт ПЗУ	0,70	0,77	Руб./м ²
1.7	Содержание и ремонт лифтов	2,28	2,55	Руб./м ²
1.8	Обслуживание видеонаблюдения	0,26	0,30	Руб./м ²
1.9	Обслуживание СКУД	0,05	0,06	Руб./м ²
2	Управление многоквартирным домом	10,48	10,48	Руб./м ²
3	Текущий ремонт	3,15	6,40	Руб./м ²
	ИТОГО	57,46	66,44	

ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА

ОХРАНА

Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия: **1 пост охраны**.
1 – диспетчерский пункт, он же мобильный сотрудник (патрульный).

В обязанности сотрудника охраны входит:

- контроль системы диспетчеризации (лифт, пожарная сигнализация),
- патрулирование территории ЖК и мест общего пользования,
- просмотр камер видеонаблюдения,
- обеспечение общественного порядка в ЖК и на прилегающей территории,
- пресечение попыток несанкционированного проникновения в ЖК посторонних лиц;
- реагирование на обращения жителей, в пределах своей компетенции, при необходимости – оказание помощи, а также вызов полиции, скорой помощи, МЧС и т.д.



Текущий
тариф



Предлагаемый
тариф

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.



Текущий
тариф



Предлагаемый
тариф

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



Предлагаемый
тариф

ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА

ОБСЛУЖИВАНИЕ СЛАБОТОЧНЫХ СИСТЕМ И СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ

Что входит в тариф

- Работы, выполняемые в ходе технического обслуживания переговорно-замочного устройства,
- Ремонт абонентских переговорных устройств,
- Ремонт, регулировка, замена дверных доводчиков, штанг доводчиков,
- Ремонт, замена блоков вызова, коммутатора, блока питания, электромагнитного замка, платы управления замка, ключевого устройства, лузы считывателя, платы контроллера,
- Ремонт линий связи при обрыве кабеля и устранение дефектов при ослаблении крепежных элементов системы,
- Обслуживание СКД (системы контроля доступа),
- Обслуживание системы видеонаблюдения.



Текущий
тариф



Предлагаемый
тариф

ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА

СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ АППЗ

Что входит в тариф

- Обслуживание систем пожарной безопасности по договору с лицензированной организацией,
- Перезарядка огнетушителей, замена датчиков пожарной сигнализации и тому подобные мероприятия.



Текущий
тариф



Предлагаемый
тариф

ИЗМЕНЕНИЕ ТАРИФА

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Что входит в 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.),
- ремонт и покраска мест общего пользования.

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



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЯМ В ДОМЕ

ЧТО ПРЕДЛАГАЕМ

1. Избрать Совет дома для более тесного сотрудничества управляющей компании и собственников дома
2. Увеличить число интернет-провайдеров для предоставления более широкого выбора поставщиков услуг
3. Организовать проведение общего собрания собственников помещений (ОСС) с использованием системы ГИС ЖКХ для обеспечения возможности принять участие в ОСС удаленно
4. Установить дополнительные видеокамеры для повышения уровня безопасности
5. Изменить способ формирования Фонда капитального ремонта для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

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

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

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

КОМАНДА ДОМА



**Аракелян
Светлана**

Территориальный
руководитель



**Аницов
Федор**

Территориальный
инженер



**Кузема
Мария**

Управляющий



**Андрей
Степанов**

Электрик



**Константин
Домбровский**

Слесарь-сантехник



**Сергей
Веселов**

Плотник

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.

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>

