



# Ежегодное собрание собственников

---

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС КОМЕНДАНТСКИЙ КВАРТАЛ

2020 ГОД

# План встречи

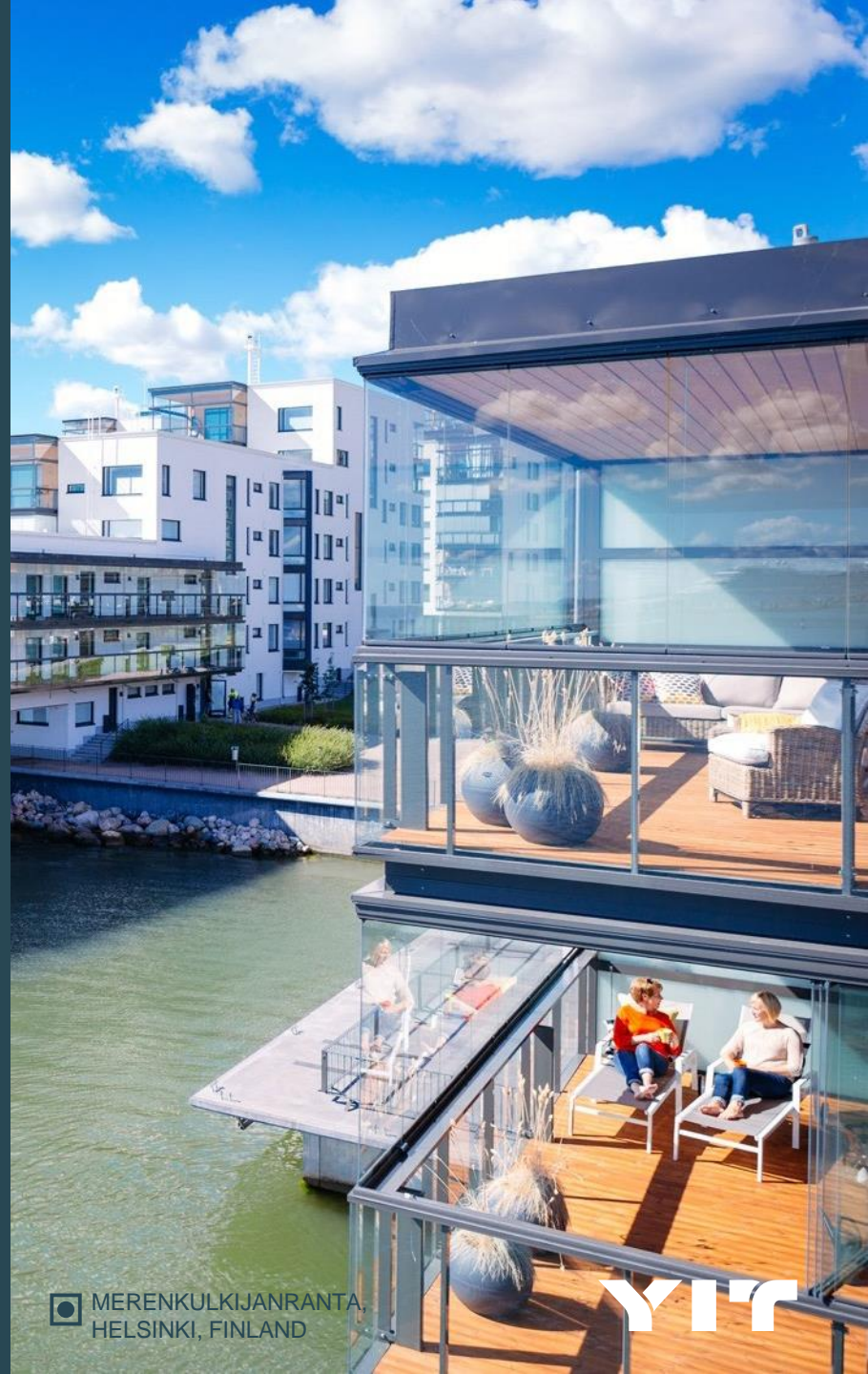
1. Отчет о работе за прошедший год
  - Работа с заявками
  - Мероприятия по результатам опроса NPS
  - Текущий ремонт
  - Благоустройство
  - Работа с задолженностью
2. Собрание собственников
  - Организационные моменты
  - Основные вопросы повестки
  - Предложение по изменению тарифов
  - Прямые договоры с ресурсными организациями
  - Использование общего имущества
  - Электронное голосование
  - Предложения по улучшениям в доме
  - Совет дома
  - Прочие вопросы
3. Ответы на вопросы

# 1

## Отчет о работе за 2020 год

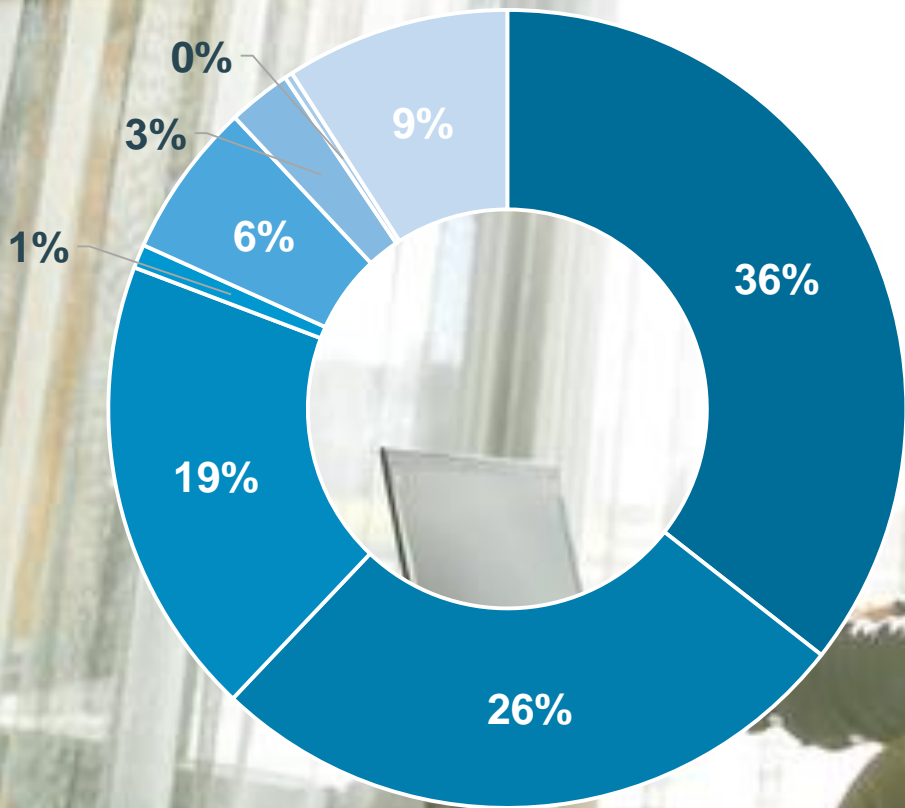
---

- 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
- Лифт
- Уборка МОП
- Уборка территории
- Конструктив

**1934**  
выполнено

**45%**

прошли через  
контроль  
качества

**4,79**

Средняя оценка

# Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Информирование о промежуточном статусе исполнения заявок
- Регулярное информирование обо всех работах в домах через каналы коммуникаций
- Устранить перепады давления ГВС и ХВС

Было сделано:

- Увеличена скорость выполнения заявок
- Регулярное информирование жителей о выполненных работах
- Замена редукторов давления ГВС и ХВС

РЕЗУЛЬТАТЫ

306

жителей опросили

83%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

61%

# Выполненные работы

## ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Провели герметизацию межпанельных швов и козырьков балконов.
- Восстановили ЛКП крылец
- Заменяли редуктора давления
- Установили частотный преобразователь на насос ГВС
- Заменяли пороги входных групп
- Восстановили ЛКП дверей в машинное отделение на кровле
- Перенастроили работу ИТП
- Восстановили ЛКП стен на пожарных лестницах.
- Заменяли напольную плитку в местах общего пользования.
- Отремонтировали двери на кровле
- Укрепили парапеты кровли

## СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Заменяли тротуарную плитку на пандусах
- Заменяли фасадное освещение
- Высадили кусты сирени, саженцы клена и рябины
- Установка контейнеров под отдельный сбор мусора



Герметизация межпанельных швов





Восстановление дверных порогов







Восстановление ЛКП крылец

YIT



153

152

151

ОСТОРОЖНО  
ОКРАШЕНО !



## Работа с дебиторской задолженностью по дому 23 корп.1

1 397 тыс.

Общая сумма долга

119 тыс.

Просрочка более 6 мес

510 тыс.

Просрочка более 1 года

# 35

Дел передано в суд

45 тыс.

Сумма долга, требуемая по судебным приказам



YIT

## Работа с дебиторской задолженностью по дому 25 корп.1

2 495 тыс.

Общая сумма долга

288 тыс.

Просрочка более 6 мес

438 2 тыс.

Просрочка более 1 года

55

Дел передано в суд

130 тыс.

Сумма долга, требуемая по судебным приказам



YIT

## Работа с дебиторской задолженностью по дому 27 корп.2

**580 тыс.**

Общая сумма долга

**24 тыс.**

Просрочка более 6 мес

**65 тыс.**

Просрочка более 1 года

**12**

**Дел передано в суд**

**114 тыс.**

Сумма долга, требуемая по судебным приказам



# 2

## Собрание собственников

---

- Организационные моменты
- Основные вопросы повестки
- Предложение по изменению тарифов
- 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 3 декабря 2020 года по 9 марта 2021 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 и ввод новых тарифов
- Переход на прямые расчеты с ресурсными организациями
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы
- Выбор Совета дома

>50%

собственников

## Примеры вопросов

- Использование общего имущества третьими лицами

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



# 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  
Механическая уборка, погрузка, вывоз и утилизация снега  
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

8,54

Предлагаемый тариф

14,82

# Изменение тарифа

## Управление многоквартирным домом

### Что входит в 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.

Текущий тариф



Предлагаемый тариф



# Изменение тарифа

## Текущий ремонт

### Что входит в тариф

Работы для устранения дефектов и неполадок, которые появляются в процессе эксплуатации дома.

Помимо прочего включают такие работы, как:

Обновление архитектурных элементов здания, герметизация стыков

Покраска фасада

Ремонт в подъездах

Замена или восстановление оборудования, обеспечивающего подачу коммунальных услуг

Устранение неисправностей электрических сетей

Текущий тариф

3,00

Предлагаемый тариф

6,32

# Изменение тарифа

## Содержание и ремонт лифтов

### Что входит в тариф

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

Текущий тариф

3,10

Предлагаемый тариф

3,08

## Содержание и ремонт ПЗУ

### Что входит в тариф

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, коммутатора, блока питания, электромагнитного замка, платы управления замка, ключевого устройства, лузы считывателя, платы контроллера  
Ремонт линий связи при обрыве кабеля и устранение дефектов при ослабление крепежных элементов системы  
Кодирование магнитного ключа

Текущий тариф

0,46

Предлагаемый тариф

0,53

# 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

1,92

Предлагаемый тариф

2,71

## 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

2,12

Предлагаемый тариф

2,75

# Изменение тарифа

## Вывоз и утилизация ТБО

### Что входит в тариф

Ежедневный вывоз бытовых отходов из мусорокамер.

Раздельный сбор отходов. Сбор и утилизация опасных отходов (батареек, аккумуляторов)

При переходе на прямые договоры по вывозу мусора с региональным оператором будет применяться тариф регионального оператора.

Текущий тариф

2,90

Предлагаемый тариф

4,01

## 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

0,41

Предлагаемый тариф

0,64

# Изменение тарифа

## Охрана

### Что входит в тариф

Услуги лицензированного охранного предприятия: 1 круглосуточный пост охраны с функциями оператора видеонаблюдения.

В обязанности охранника, также, входит контроль системы диспетчеризации (лифт, пожарная сигнализация). 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;

Взаимодействие с территориальными органами полиции и ГИБДД.

Текущий тариф

6,40

Предлагаемый тариф

8,0

# 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 услуг 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.

# Электронное голосование

## Какое решение предлагаем принять

- Проводить собрания собственников в заочной форме и голосовать онлайн с использованием информационных систем «Домсканер» и 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 с течением 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 про эти системы и правила

- В материалах собрания (приложения к бюллетеню для голосования)
- В Жилищном кодексе. Статьи 44 и 47.1

# Предложения по улучшениям в доме

## Что предлагаем

Организовать велопарковку в подвальном помещении каждого из домов.

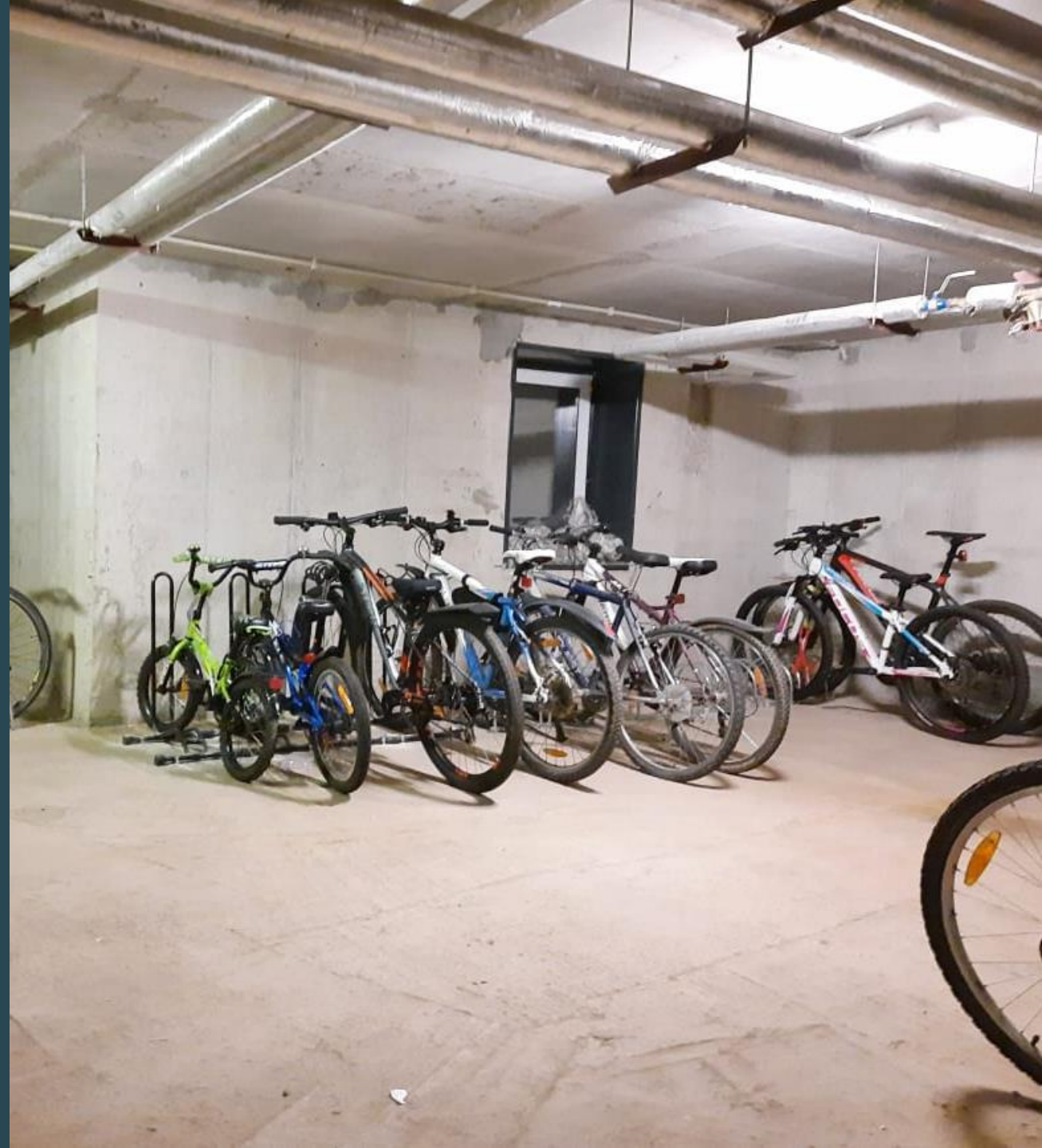
При положительном решении по вопросам увеличения тарифов «Содержание общего имущества» и «Управление домом» за счет УК будут установлены **швеллеры** для спуска в подвал, **система ограничения доступа**, а также **сетки** для предотвращения прохода в технические отсеки подвала.

За счет жителей будет производиться закупка велостоек через заказ соответствующей дополнительной услуги.

**Почему нельзя выполнить за счет текущего ремонта или содержания общего имущества?**

Данные работы не входят в перечень обязательных работ управляющей компании.

Выполнение подобных работ не было предусмотрено действующим тарифом.



# Совет дома

## 1 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

## 2 Что именно может 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

## 3 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.

## 4 Как стать членом Совета дома

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

**Список кандидатов в Совет дома с информацией о каждом из кандидатов вы найдете в материалах собрания**

# 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](http://yitplus.ru) и мобильное приложение ЮИТ Плюс

Наши социальные сети

[vk.com/yit.service](https://vk.com/yit.service)

[instagram.com/yit-service\\_russia](https://instagram.com/yit-service_russia)

