

Ежегодное собрание собственников

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЛОТОС КОМПОЗИТОРОВ Д.12 ЛИТ.А

2021 ГОД

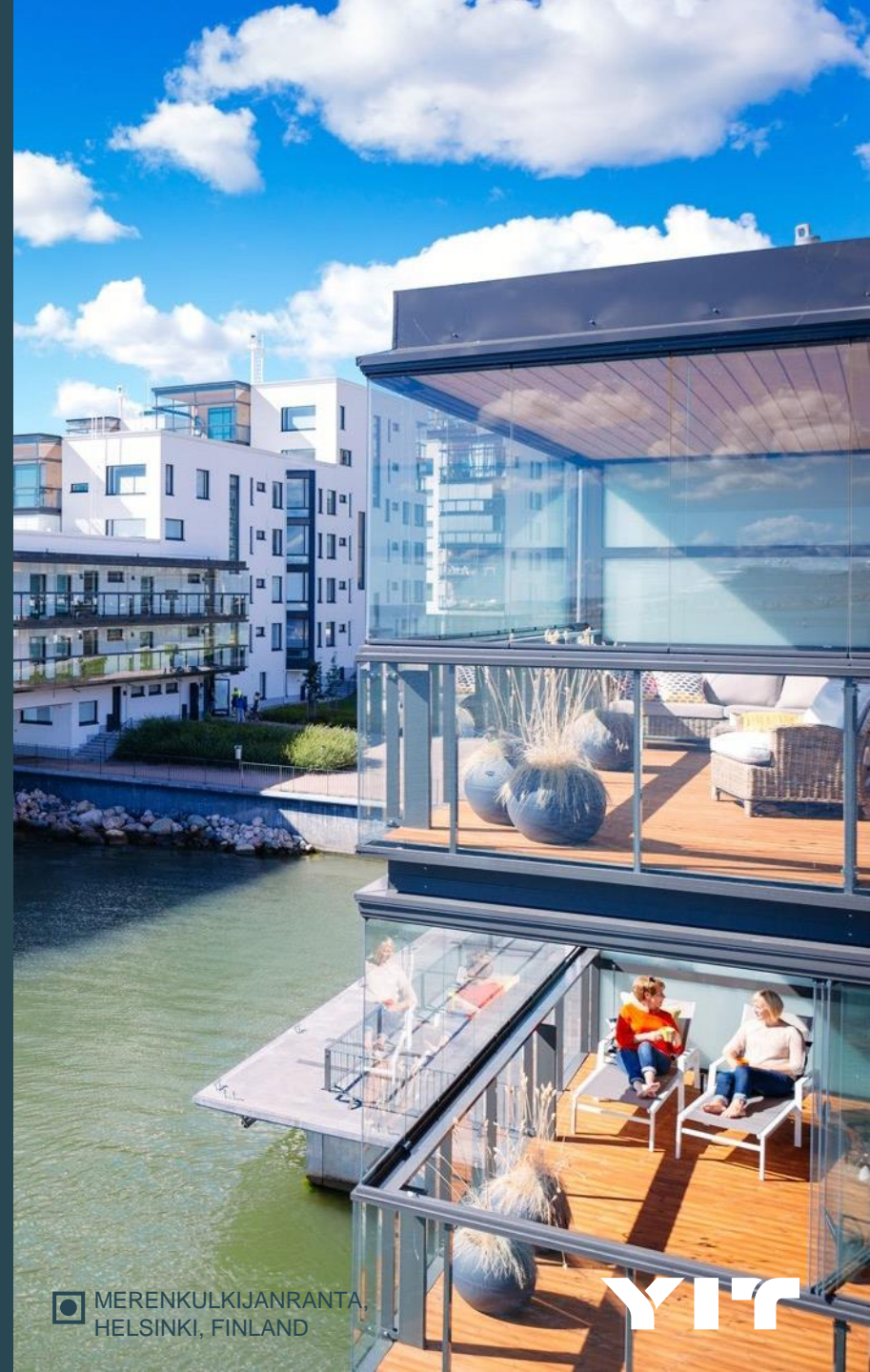
План встречи

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
 - Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды по счетчикам
 - Прямые договоры с ресурсными организациями
 - Использование общего имущества
 - Электронное голосование
 - Предложения по улучшениям в доме.
3. Ответы на вопросы

1

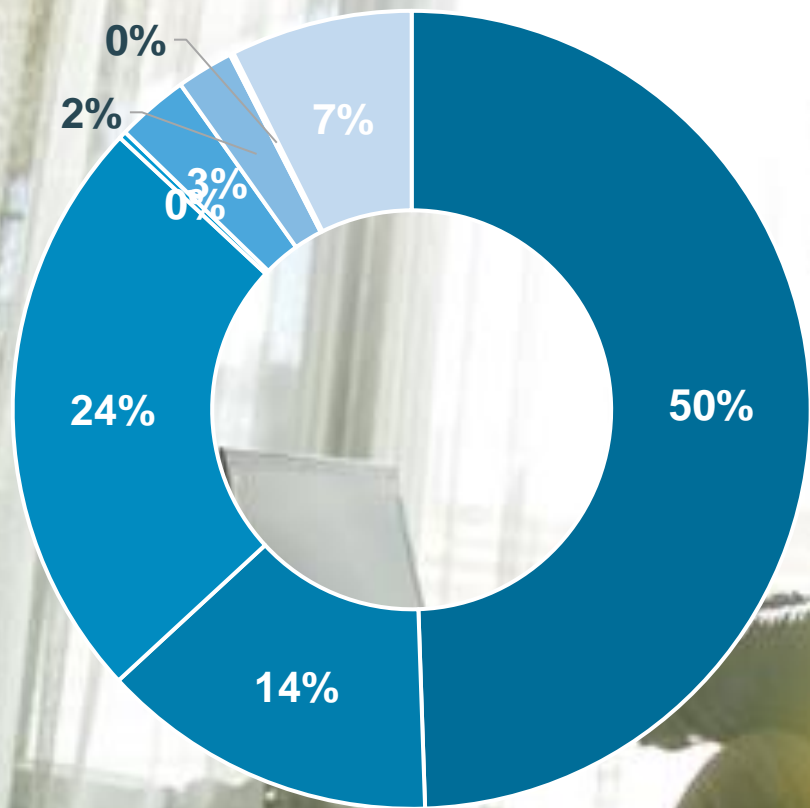
Отчет о работе за 2021 год

- 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
- Лифт
- Уборка МОП
- Уборка территории
- Конструктив

1837
выполнено

46%

прошли через
контроль
качества

4,81

Средняя оценка

Мероприятия по результатам опроса NPS

Нужно было улучшить:

- Высокая стоимость обслуживания и тарифы
- Неоперативная работа с заявками.

Было сделано:

- Регулярно предоставляли информацию что включено в перечень услуг и в каком объеме
- Ежедневный разбор поступивших заявок, контроль сроков исполнения заявок, предоставление обратной связи заявителю

РЕЗУЛЬТАТЫ

268

жителей опросили

88%

довольны нашей работой

ИНДЕКС NPS

47%

Выполненные работы

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Окраска ограждающих перил на кровле
- Окраска крылец (вход на черную лестницу)
- Окраска дверей в ГРЩ
- Ремонт ЛКП фасада (торцы переходных балконов).
- Герметизация межпанельных швов
- Замена комплектов канатов с подвесом
- Реставрация скамеек

СОДЕРЖАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

- Стрижка кустов, высадка тюльпанов и однолетников.
- Удаление граффити с облицовочной плитки и стен МОП.
- Замена поливочных кранов.







Замена ПОЛИВОЧНЫХ кранов





Ремонт двери на кровлю



YIT



Работа с дебиторской задолженностью

2 249 127 руб.

Общая сумма долга

530 907 руб.

Просрочка более 6 мес

1 159 789 руб.

Просрочка более 1 года

36

Дела передано в суд

750 448 руб.

Сумма долга, требуемая
по судебным приказам



Повестка собрания

2

- Предложение по изменению тарифов
- Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды по счетчикам
- Прямые договоры с ресурсными организациями
- Использование общего имущества
- Электронное голосование
- Предложения по улучшениям в доме
- Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта



Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме с 03 ноября 2021 года по 17 января 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 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
- Наделение Совета дома полномочиями по принятию решений о текущем ремонте
- Установка новой песочницы на детской площадке

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

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.	Изменение суммы, руб.
Содержание общего имущества	10,39	17,65	7,26	530 143,5	900 580,7	370 437,2
Управление многоквартирным домом	4,20	5,84	1,64	214 302,5	297 982,5	56 680
Уборка мест общего пользования	1,90	3,51	1,61	96 946,4	179 095,6	82 149,2
Санитарное содержание территории	1,77	4,55	2,78	90 313,2	232 161	141 847,8
Охрана	6,10	6,27	0,17	311 248,8	319 923	8 674,2
Текущий ремонт	5,84	6,03	0,19	297 982,5	307 677,1	9 694,6
Вывоз и утилизация ТБО	2,90	3,08	0,18	147 970,8	157 155,2	9 184,4
Обслуживание АППЗ	0,44	0,44	0	22 450,7	22 450,7	0

* начисляемая площадь 51 024,4 м²

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

10,39

Предлагаемый тариф

17,65

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

4,20

Предлагаемый тариф

5,84

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

1,77

Предлагаемый тариф

4,55

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

1,90

Предлагаемый тариф

3,51

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).

Текущий тариф

6,1

Предлагаемый тариф

6,27

Обслуживание СКУД

Что входит в тариф

Обслуживание систем контроля доступа силами подрядных организаций. Затраты по договору обслуживания с подрядной организацией, распределенные на расходную часть, формируют тариф. В затраты на обслуживание СКУД включаются, в том числе, затраты на обслуживание систем ограничения доступа на детскую площадку и пандус (калитка, шлагбаум).

Текущий тариф

0

Предлагаемый тариф

0

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

3,08

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

0,44

Предлагаемый тариф

0,44

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.

Электронное голосование

Какое решение предлагаем принять

- Проводить собрания собственников в заочной форме и голосовать онлайн с использованием информационной систем 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 материалах собрания (приложения к бюллетеню для голосования)
- В Жилищном кодексе. Статьи 44 и 47.1

Предложения по улучшениям в доме

Модернизировать освещение в местах общего пользования для экономии электроэнергии

В связи с тем, что основное освещение в МОПах горит постоянно, предлагаем 3 варианта решения данного вопроса:

- 1) Заменить на оригинальные светильники ENSTO с датчиками движения.
- 2) Заменить на аналоговые светильники российского производства Актей с датчиками движения.
- 3) Установка астрономического реле (без замены светильников).

Сбор средств на модернизацию освещения предлагаем организовать через целевой взнос.

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

Для изменение состава общего имущества необходимо согласие собственников.

AVR254

LED



AVR254 LED universal luminaires are designed for both wet and dry premises. They can be used both in indoor and outdoor applications. Luminaires fit excellent for bathrooms and toilets, wardrobes, shelters, terraces and vestibules. Luminaires are available in LED, PIR and Radar models.

**Together
we can
do it.**