

ПРОТОКОЛ
Обсуждения проблемных вопросов по обслуживанию МКД
Белоостровская, д 7

5 апреля 2024

№1

Присутствовали

от УК: Бельский А.В., Андросюк С.В., Кантс Ю.С., Петров А.Ю.

от Совета собственников дома

Пакшин А.Н., Антонов А.А., Окунцев С.А., Бойков А. (по доверенности от Демидовой А.С.), Посохин Н.С., Анищук К.А., Шабалев Г.С.

Вопросы для обсуждения:

1. Отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за 2023 год.
2. Вопросы по ошибкам отражения обслуживаемых площадей в документах УК
3. Ежемесячное согласование актов выполненных работ, услуг по содержанию ОИ МКД Председателем Совета МКД.
4. Согласование Председателем Участие совета дома в выборе подрядчиков и согласовании договоров на оказание услуг.
5. Вопросы по исполнению гарантийных обязательств Застройщика;

Доклад представителей Совета дома:

По первому вопросу:

1. Период отражения в отчете УК за 2023 год по МКД должен составлять 8 месяцев, а не 5 месяцев. Отчет УК представлен за период с 10.08.2023 по 31.12.2023. Вместе с тем, дата начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом товариществом, считается первое число календарного месяца, следующего за датой решения инспекции о внесении изменений в реестр лицензий (29.03.2023), но не ранее срока, определенного договором управления (10.05.2023) Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 №1110.

2. Информация должна быть представлена в целом по МКД (включая ДОУ, который был передан на обслуживание по договору № 10/05-23 от 10.05.2023), а не по части дома.

3. Стандарт раскрытия информации, предусмотренный разделом 10 Приказа Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 не выдержан. Кратко из основного ниже по тексту, более раскрытый перечень вопросов в Приложении 1. Отсутствуют:

- объемы потребленных энергоресурсов в детализации счетчиков;
- показатели годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, бух баланс и приложения к нему;
- доходы и расходы по направлениям деятельности;
- информация о выполненных работах и услугах (с указанием стоимости) которые относятся к содержанию и тек ремонту общего имущества МКД;
- сведения об использовании общего имущества МКД;
- информация о состоянии расчетов со всеми поставщиками работ (услуг);
- нераспределенная прибыль/убыток;
- кредиторская / дебиторская задолженности;
- сумма расходов, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирным домом (по данным раздельного учета доходов и расходов).

— Прочие вопросы, см Приложение 1.

Учитывая изложенное сформировать сумму, которую можно позиционировать как экономия не представляется возможным.

4. Перечень дополнительных работ требует тщательного анализа на предмет исключения из списка работ, выполнение которых:

- должно предусматриваться гарантийными обязательствами Застройщика;
- предусмотрено ч 2 ст 162 ЖК РФ где указано, что УК обязана за плату содержать в надлежащем состоянии и ремонтировать ОИ в МКД. Чтобы это осуществлять УК должна проводить техническое обслуживание дома, осмотры, контрольные проверки и текущий ремонт (ст 36 ФЗ от 30.12.2009 № 384). Все текущие работы для надлежащего содержания имущества считаются предусмотрены в договоре управления.

и подготовки обоснования стоимости указанных работ.

5. План работ УК на 2024 год не согласовывается Советом дома, т.к. содержит гарантийные обязательства Застройщика и работы, предусмотренные текущим договором с УК.

С учетом изложенного, считаем, что представленный УК отчет о выполнении договора управления МКД за 2023 год требует существенной доработки и не согласовывается Советом дома.

По второму вопросу:

В основных документах, за достоверность информации, в которых несет ответственность УК (в том числе как приемственник:

- Акт ввода МКД в эксплуатацию;
- Договор Эстетика-ГринХаус;
- государственный ресурс ГИС ЖКХ;

- Квитанции УК;
- Протокол ОСС от 10.08.2023:
- Отчет за 2023 год
- Договор УК-Собственник

приведены противоречивые сведения об обслуживаемых площадях МОП и сумма жилые+нежиные (см Приложение2).

Требуется уточнить размеры площадей и пояснить расхождения.

По третьему вопросу:

В рамках прав, предусмотренных разделом 7 договора “Контроль за исполнением УО ее обязательств” (ст 748 ГК РФ), считаем необходимым реализовать право Председателя совета дома (пп4, п 8, ст 161.1 ЖК РФ) на ежемесячное подписание актов выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту ОМ МКД.

По четвертому вопросу:

В рамках прав, предусмотренных разделом 7 договора “Контроль за исполнением УО ее обязательств” (ст 748 ГК РФ), считаем необходимым реализовать право Председателя совета дома (пп4, п 8, ст 161.1 ЖК РФ) на согласование договоров, заключаемых УК для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту ОМ МКД..

По пятому вопросу:

Согласно Приложению 3 к Договору 10/05-2023 от 10.05.2023 УК приняты сл. Зеленые насаждения:

- Деревья - 20 шт;
 - Кустарники - 409 шт;
 - Высокий листопадный кустарник Ирга - 6 шт;
- Стилобат: кустарники, цветы и растения - 2886 шт.

С целью проведения экспертизы на наличие указанных зеленых насаждений просим организовать комиссию из числа работников УК, Застройщика и собственников МКД.

Ответ УК по указанным вопросам:

1.1 Дата начала отчета – 1 августа, т.к. с этой даты УК было одобрено на ОСС и заключены договора с собственниками квартир. До этой даты действовал договор между застройщиком и УК, и отчет за переходный период не требуется законодательно. Фактически это были работы по приёмке многоквартирного дома, выставление замечаний застройщику и организация работ по гарантийному ремонту.

УК рассмотрит возможность предоставить расширенный отчет в течении 1 мес.

1.2 ДОУ не передан на обслуживание. Собственником ДОУ является застройщик. Обслуживаются ~2 помещения ДОУ, связано с обслуживанием оборудования дома (лифтов ?). После сдачи ДОУ застройщиком, УК заключит договор на обслуживание ДОУ с администрацией района по утвержденным тарифам.

1.3 Вопросы о раскрытии информации по приложению 1. (см. ниже)

1.4 В перечне дополнительных работ, отсутствуют работы, которые можно было выполнить за счет гарантии от застройщика. Они выполнены за счет средств на текущий ремонт, не за счет «сэкономленных». При необходимости УК может дать пояснения по каждому пункту.

1.5 План работ 2024.

Совет дома направит в УК список пунктов плана работ на 2024, которые по мнению совета должны быть выполнены за счет гарантийных обязательств застройщика.

УК добавит в план работ на 2024 уточнения по характеру каждой работы (непосредственно устранение повреждение, создание запаса материалов и покупных для оперативного ремонта и т.д.)

- 1) Разное + Приложение 1
- 2) Описание технического состояния дома (материалы, отдела и пр.) взяты в точном соответствии с паспортом объекта (от ПИБ). При необходимости УК предоставит паспорт.
- 3) УК раскрывает информацию о деятельности в полном соответствии с законодательством и загружает ее в ГИС ЖКХ. У жильцов есть доступ не ко всем разделам.
- 4) Расхождения по площади помещений дома в разных документах, главным образом связаны с разным подходом к подсчету площади паркинга (непосредственно машиноместа и проезды между ними). УК подготовит справку для жильцов с «понятным» объяснением.

- 5) Одной из самых затратных систем паркинга является вентиляция. Регулирование работы автоматическое, настроено, чтобы температура не падала ниже 5-10 градусов. Внесение каких-то модернизаций в систему (например работа на основе датчиков CO2) невозможна, т.к. меняется общее проектное решение.
- 6) Совет дома предложил оценить организацию Wi-Fi в паркинге, взамен ретранслятора мобильной сети, в виду его большой стоимости.
- 7) УК занимает помещение, предусмотренное проектом дома для управляющей компании/диспетчерской. Теоретически заключение договора аренды с собственниками возможно, но будет включено в тариф обслуживания и никому не выгодно и не нужно.
- 8) Совет дома запросил отчет по заявкам КВАДО за отчетный период.
- 9) Оплата за обслуживание подъемных парковок (не используются) – будут компенсированы.
- 10) УК проверит и узнает, есть ли в проекте дома бесплатный Wi-Fi (заявленный застройщиком) в общественных зонах и если есть, то разберётся, почему его фактически нет.
- 11) Работы, направленные на снижение объёма, используемых энергетических ресурсов проводятся. Установлены регуляторы фасадного освещения.
- 12) Обеспечение сотрудников условиям труда и инвентарём (в том числе, спец одеждой) происходит в рамках тарифов.
- 13) После февраля изменилась концепция работы в КВАДО по гарантийным обязательствам и теперь все заявки в рамках гарантии находятся в работе до их исполнения. До этого заявка закрывалась после составления акта и передачи застройщику информации.
- 14) Нарушение качества предоставления работ предполагает составление АКТа.

Председатель совета дома ЖК "Белый остров" Жигалова Е.С. Р.Р.

Вывод:

Совет дома, на данный момент, не принимает отчёт УК за 2023 год, так как он требует существенных доработок и исправлений.

Генеральный директор ООО "Эстетика"
Бельский А.В.