

Протокол встречи СД УК 26.02.2025 года

Присутствовали.

Представители УК:

Бельский А.В.

Андросюк С.В.

Кантс Ю.С.

Калбин А.А.

Представители СД:

Шабалев Г.С.

Латышев М.П.

Окунцев С.А.

1. 26.02.2025 произошел инцидент с воротами -1 этажа, когда будет акт?

Авария произошла по вине УК. УК не вызывала полицию/участкового и не составила акт, по соображению что самим себе акт писать нет необходимости. По итогу обсуждений УК обещала предоставить СД акт с фиксацией повреждений.

Оплату расходов по ремонту УК «Эстетика» возьмет на себя из собственных средств. Собственники помещений не будут оплачивать ремонт.

2. Какая цель обсуждения отчета за 2024 год, ведь УК не требуется его согласовывать с СД?

Основная цель обсуждения отчета УК по выполнению договора управления, которое проводит СД, — это контроль за соблюдением УК своих обязанностей в рамках договора.

Предполагается, что после обсуждения отчета с СД количество ошибок в содержании отчета УК, который будет размещен в ГИС ЖКХ «О выполнении договора управления домом за отчетный год», не будет.

Согласно пп пункта 4 Правил № 416, управляющая организация обязана ежегодно, в течение первого квартала до 31 марта включительно,

предоставлять владельцам помещений отчет об исполнении обязательств по договору управления в объеме и с периодичностью, установленными этим договором и решением ОСС. Затем УК размещает этот документ в ГИС ЖКХ (часть 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

По результатам работы над отчетом за 2023 год УК сделала выводы и улучшила свой процесс ведения информации по выполненным работам. Теперь все работы фиксируются в электронной таблице для более глубокого понимания итоговых данных в отчёте и для более эффективной работы с обращениями собственников.

Управляющая компания предоставляет совету дома эту таблицу, содержащую информацию о выполненных работах по содержанию и текущему ремонту в течение года. В таблице учтены все виды работ, которые формируют итоговые показатели в отчёте. Совет дома, как представитель интересов собственников на общем собрании, имеет право знакомиться с этой информацией.

Кроме отчёта о выполнении договора управления домом за 2024 год, УК предоставила совету дома для ознакомления:

- А. Отчет о выполнении Плана текущего ремонта дома на 2024 год.
- В. Предложения УК в план текущего ремонта дома на 2025 год.

Также УК предоставила представителям совета дома возможность ознакомиться и подписать поквартальные Акты выполненных работ за 2024 год в связи с прекращением полномочий председателя совета дома. (Акты советом дома не были подписаны)

3. Почему спорт площадку не чистят от снега?

Спортивная площадка покрыта бесшовным резиновым материалом, который состоит из мелко нарезанной крошки, склеенной между собой. Если убирать снег и наледь, примерзшие к покрытию, то можно оторвать его от основания. В результате потребуется внеплановый текущий ремонт повреждённого участка.

Поэтому все площадки с резиновым покрытием не очищают от снега и наледи, чтобы сохранить их в целости и избежать внеплановых ремонтных работ.

4. Какие должностные обязанности диспетчера?

УК обещала предоставить список обязанностей диспетчера.

5. Можно ли уменьшить мощность отопления, чтобы снизить температуру в паркинге и уменьшить счета за отопление?

Паркинг является отапливаемым помещением.

Согласно проекту, паркинг оснащен подогреваемой системой приточно-вытяжной вентиляции, которая поддерживает систему в рабочем состоянии и предотвращает её промерзание. Если отключить систему или уменьшить её до ниже предусмотренного проектом, это может привести к заморозке вентиляционной системы. А полное отключение вентиляции вызовет сырость и образование грибка, приведёт к частичному замерзанию транзитных труб холодного и горячего водоснабжения, канализации и противопожарной системы пожаротушения паркинга, а также образованию загазованности помещения от выхлопных газов автомобилей.

В ИТП паркинга воздух, поступающий с улицы, нагревается с помощью теплообменника. Это позволяет поддерживать комфортную температуру в помещении.

Совместно с обслуживающей организацией был проведён внеплановый осмотр ИТП паркинга и вентиляционных установок. В ходе осмотра не было выявлено никаких нарушений в работе систем.

На температуру в паркинге влияют несколько факторов, такие как, тёплый периметр коммерческими помещениями, крышей (стилобатом), небольшого количества машин и др.

Кроме того, было произведено максимально возможное понижение температуры подаваемого теплоносителя на несколько градусов при плюсовой уличной температуре.

Застройщик приобрел рекомендованный и обязательный объем тепловой энергии для обеспечения дома, встроенных и пристроенных помещений, включая паркинг. Управляющая компания ежемесячно использует этот объем энергии. Ресурсоснабжающая организация (РСО) самостоятельно регулирует объёмы подаваемого тепла в соответствии с температурным графиком.

УК не имеет права самостоятельно уменьшать эти параметры без согласования с РСО.

Кроме того, если после отопления помещений (жилых, коммерческих и паркинга) температура теплоносителя, возвращающегося из ИТП обратно в РСО, будет меньше установленных проектом градусов, УК будет оштрафована за нарушение тепловых нагрузок, согласно требованиям действующего законодательства, регулирующего Правила теплоснабжение жилых объектов, а также встроенных и пристроенных помещений.

6. «Приёмка в эксплуатацию механизированной парковки дома»

УК предлагает законсервировать (убрать столбики с кнопками, слить все жидкости, отключить от питания) механизированные парковочные места, с целью исключения из квитанции платы за обслуживание.

29 октября 2024 года управляющая компания дома ООО «Эстетика» и ООО «Специализированный Застройщик «ГринХаус» провели проверку 24 механизированных парковок и подтвердили их исправность.

В связи с тем, что на общем собрании жильцов дома не были утверждены правила содержания, обслуживания и эксплуатации механизированных парковок, управляющая компания предлагает принять 24 механизированные парковки в эксплуатацию в законсервированном виде, чтобы они были готовы к использованию в будущем.

Застройщик самостоятельно проведёт все необходимые работы по консервации механизмов и узлов устройств, а также примет меры для сохранения механизированных парковочных мест.

На 26.02.2025 СД не уверен в работоспособности механизированных парковочных мест.

7. Соседи выразили недовольство тем, что со стороны улицы были помыты только витражи, а фасад остался без внимания.

УК заверила, что все дополнительные заявки от собственников на некачественную помывку фасадов были выполнены специализированной компанией.

8. Информация от УК

1. Застройщик предпринял очередную попытку восстановить неисправные лампы архитектурной подсветки на доме. Однако, несмотря на усилия, проблема остаётся нерешённой: лампы продолжают перегорать, и причина этого устанавливается. На месте работали специалисты-подрядчики, которые повторно составили акт дефектовки. В настоящее время застройщик и подрядчик согласовывают объём и стоимость необходимых работ. Сроки исправления неизвестны.
2. Управляющая компания «Эстетика» предлагает ряд мер, направленных на снижение потребления электроэнергии:
 1. В местах общего пользования можно сократить количество ламп в квартирных холлах на 10-30%.
 2. Также можно сократить расходы на освещение фасада, если отключить горизонтальную подсветку. Предложение по отключению освещения горизонтальной подсветки СД было отклонено.Для реализации этих мер управляющая компания должна получить письменное разрешение от совета дома.
3. По обращению нескольких собственников УК «Эстетика» предложила установить урны по внешнему периметру дома у входа в подъезды. Цель — обеспечить чистоту и порядок на прилегающей к дому территории. Однако совместное решение управляющей компании и совета дома было отклонено из-за возможных жалоб жителей на нарушения, такие как курение, шум и грязь возле урн и др.

4. УК получила письменное поручение от совета дома приобрести и установить механический замок на калитку, ведущую на стадион. Средства на эти цели будут выделены из фонда «Развитие дома».
5. УК получила письменное поручение от совета дома на демонтаж декоративной изгороди, которая располагается возле секции 10.

9. По ОСС от УК

1. Сменить название пункта «Плановая прибыль 12%» на «Вознаграждение УК»
2. Внести изменения в пункт о Фонде дома. Согласно условиям договора, изложенным в приложении 3, не возвращать собственникам 50% сэкономленных средств, а оставлять в Фонде развития жилого комплекса. Изложить этот пункт в следующей редакции: «Фонд развития дома хранится в УК и расходуется на основании письменного задания, подписанного председателем совета дома, а в случае его отсутствия — большинством членов совета. Работы, выполняемые УК, должны соответствовать целям благоустройства дома. При этом каждый вид работ не обязательно утверждать на общем собрании собственников. Например, установка шлагбаума на земельном участке невозможна без решения общего собрания, так как для этого требуется согласие 2/3 проголосовавших собственников. Управляющая компания обязана вести реестр выполненных работ, согласованных с советом дома, а также учет потраченных на эти работы денежных средств.»
3. УК предлагает расширить полномочия диспетчеров и увеличить их заработную плату.

Чтобы предотвратить текучку кадров, предлагаем установить заработную плату на уровне не ниже 5000 рублей за смену (в настоящее время она составляет 3000 рублей). Индексировать её ежегодно в соответствии с официальным уровнем инфляции в РФ. Собрать предложения от собственников для создания

положения о «Диспетчерской службе». Это поможет всем чётко понимать, в чём заключается работа диспетчера.

Предложение 1. Ввести новую должность «старший диспетчер». В его обязанности будет входить управление работой диспетчеров, подмена коллег в случае болезни или отпуска, а также осмотр общего имущества (ОИ) дома в дневное время. В дневное время старший диспетчер сможет совмещать свои обязанности охраны/сторожа ОИ и обеспечивать соблюдение тишины в дневное и вечернее время, за исключением ночного периода.

Предложение 2. Ввести должность администратора дома с режимом работы 24/7 час / пост. Этот администратор будет выполнять функции охранника/сторожа ОИ.