

L I F E

LIFE Варшавская

Управляющая компания 29 августа 2022 г. провела очную часть общего собрания собственников с жителями дома по адресу 1-й Котляковский переулок д. 2А, к.3. На собрании обсуждались вопросы в рамках повестки, подробно разбирались выносимые на голосование услуги, тарифы, а также вопросы к последующему собранию.

Присутствовали на собрании Управляющий жилым комплексом LIFE-Варшавская Роман Коровин, руководитель службы безопасности Олег Коптюх, а также ведущий юрист по проведению общих собраний собственников Маргарита Худякова.



Роман Коровин

Уважаемые собственники!

Напоминаю, что общее собрание будет проходить до 14 февраля 2023 года. Все материалы, представленные сегодня на встрече и имеющие отношение к текущему ОСС, размещены на сайте управляющей компании в разделе «Собрания собственников».

Вначале нашей встречи отвечу на вопросы, поступившие от собственников ранее.



QR-код
на документы по ОСС

Договор управления и тарификация

Объясню, как рассчитывается тариф. На сайте опубликован проект договора, который состоит из основного текста и его приложений, в которых указан перечень, периодичность и стоимость всех работ по содержанию и обслуживанию дома.

Все общедомовое оборудование размещено в приложении №1 договора управления. В приложении №2 прописаны виды и перечень работ, которые на этом оборудовании, согласно регламенту и рекомендациям изготовителей, необходимо делать.

L I F E

LIFE Варшавская

Список этих работ составлен на основании Постановления Правительства РФ №290. Данный правовой акт предусматривает минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества дома.

Но в домах жилого комплекса LIFE-Варшавская установлено оборудование и инженерные системы, которые требуют дополнительного обслуживания. К ним относятся: современное лифтовое оборудование, пожарная система, система контроля доступа, удаленного снятия показаний приборов учета, «умная» диспетчеризация и т.д.

Все виды работ делятся на три составляющие.

Первая - это регламентный **текущий ремонт**. То есть те работы, которые рекомендованы заводом изготовителем установленного в доме оборудования.



Вторая - это **визуальные осмотры**. Сотрудники управляющей компании и подрядных организаций регулярно производят полный визуальный осмотр всего оборудования дома, а также инструментальный контроль по аналогии с техническим обслуживанием любого автомобиля: когда вы проводите ТО, механики проводят осмотр и дают вам рекомендации, что еще стоит сделать, помимо регламентных работ.

Третий раздел - это **перечень недостатков и неисправностей, выявленных при визуальных осмотрах**. Как правило, третья часть минимальна в первые годы эксплуатации дома, но первые две составляющие - неотъемлемы. Если выявляется какой-либо конструктивный дефект оборудования, для того, чтобы предъявить претензию изготовителю либо поставщику для проведения гарантийного ремонта, необходимо предоставить весь перечень документов о том, что оборудование эксплуатировалось согласно рекомендациям.



L I F E

LIFE Варшавская



Кроме того, ваш дом отличается от соседних в данном жилом комплексе тем, что у вас есть внутренние закрытые дворы, и все оборудование, начиная от ограждающего забора и заканчивая системой контроля доступа, а также все малые архитектурные формы – МАФы (лавочки, урны, детские игровые площадки, спортивные тренажеры), озеленение - входят в состав общедомового имущества.

НО: есть небольшое различие между составом инженерного оборудования дома и паркинга. В паркинге есть инженерное оборудование, которое затрагивает только машиноместа, в том числе: автоматические ворота, система газонализаторов и газоудаления, система приточной вентиляции и т.д. В связи с этим, тарифы на содержание и обслуживание машиномест отличаются от тарифов на жилые помещения. Все эти системы относятся только к паркингу и, соответственно, их содержание и обслуживание возлагается на собственников машиномест.



QR-код на ПП РФ
«О предоставлении
ком. услуг собств.»

Согласно Жилищному кодексу и действующему законодательству, все коммунальные услуги и ресурсы начисляются на квадратный метр жилой и нежилой площади. Поэтому УК не может взимать плату за дополнительную услугу с помещения, только исходя из площади.

По поводу малых архитектурных форм. Во внутренней части и входных группах установлено 467 МАФов. Одних светильников в вашем доме из-за такой сложной конфигурации - 7 983 штуки. Это все прописано в составе общего имущества в проекте договора, который размещен на сайте. На основе представленного состава планово-экономический отдел совместно с технической службой Управляющей компании оценили необходимые работы и просчитали сколько для этого нужно средств.



QR-код на
проект ДУ

L I F E

LIFE Варшавская

✓ Как заполнять бланки решений

Также обращаю ваше внимание, что вы участвуете в голосовании своими квадратными метрами жилой и нежилой собственности. Поэтому прошу вас заполнять все графы в вашем бланке решения: форма собственности, номер вашего помещения и его площадь. Бланки, заполненные черной ручкой, карандашом, отсканированные или заполненные на компьютере признаются недействительными и при подсчете не учитываются. Кроме того, в конце бланка решения собственника есть графы, которые подтверждают, что именно вы заполнили этот бланк. Если при подсчёте голосов возникает сомнение в подлинности бланка, мы можем позвонить по указанному телефону и уточнить, принимали ли вы участие в Общем собрании собственников и по каким вопросам голосовали.

Вопросы от жителей

? *Есть ли возможность снизить тариф?*

- Такая возможность есть. Но в этом случае управляющая компания будет вынуждена выполнять только минимальный перечень регламентных работ. И то оборудование, для которого можно было бы проводить планово-предупредительный ремонт согласно технической документации производителя, через несколько лет придется менять, что обойдется значительно дороже. Кроме того, снижение тарифа приведет к сокращению количества уборок в МОП, содержание территории также будет производиться только по минимальному перечню – исключая необходимые для поддержания зеленых насаждений в надлежащем состоянии работы.

Также мы понимаем, что рост цен неизбежен и, к сожалению, от нас это не зависит. Цена на энергоресурсы, а также стоимость оборудования, особенно связанного с электроникой, постоянно растет, поэтому мы предлагаем включить в тариф ежегодную индексацию. Мы намеренно не «зашиваем» индексацию заранее в тариф, а выносим ее отдельно, для того чтобы собственники не переплачивали несколько лет по завышенной ставке. При этом ежегодную индексацию мы предлагаем ввести не сразу, а только в 2024 году. Таким образом, тариф останется неизменным в ближайшие полтора года.

L I F E

LIFE Варшавская

? *Если мы наделяем полномочиями по подсчету голосов сотрудников УК, это значит, что только они смогут считать бланки решений? Какие при этом юридические права у собственников, могут ли они присутствовать на этой процедуре?*

Любой собственник помещения в данном доме вправе присутствовать на процедуре подсчета. Для этого необходимо только заранее написать соответствующее заявление в управляющую компанию - до 14 февраля 2023 г. После назначения даты подсчета сотрудники УК свяжутся со всеми заявителями для согласования удобного для вас времени проведения процедуры.

Жители участвуют с правом совещательного голоса и вашу позицию по каждому бланку мы обязательно учитываем. Кстати, следующее ОСС которое мы планируем проводить вместе с вами, - это выбор Совета дома и наделение его полномочиями для взаимодействия с управляющей компанией и выстраивания более эффективной работы по взаимодействию в вопросах управления жилым комплексом.

? *Могут ли жители внести свои вопросы на этом собрании?*

- В рамках текущего ОСС вопросы уже сформированы, собрание запущено и по законодательству менять повестку нельзя. Но! Вопросы, которые не вошли в текущее общее собрание и которые жители хотят вынести на голосование, мы собираем, прорабатываем и далее обсуждаем с инициативными группами жителей. Финальный список вопросов мы также вынесем на ближайшем ОСС.

? *Вопрос №14 в бланке решения, о способах уведомления о последующих ОСС. Почему здесь прописано только о том, что уведомления о собраниях, инициированных управляющей компанией, размещаются на информационном стенде. Почему это не распространяется на все ОСС?*

- По нашему опыту, собственники, инициировав общее собрание самостоятельно, все равно обращаются в УК для того, чтобы мы оказывали поддержку в подготовке информационных материалов, централизованному информированию жителей. В таких случаях мы всегда идем навстречу собственникам, консультируем, составляем информационные объявления, презентации и т.д.

На сегодняшний день все инициативы жителей были нами поддержаны. Никому не было отказано за всю историю работы УК.

L I F E

LIFE Варшавская



Олег Коптюх



Оговорки, содержащиеся в вопросах 7 и 8. «Решение по данному вопросу будет считаться принятым если вопрос 8 наберет меньшее количество голосов «ЗА» и в вопросе 8: «Решение по данному вопросу будет принято, если вопрос 7 наберет меньшее количество голосов «ЗА». То есть вы полагаете, что охрана нам в любом случае потребуется?»

- Нет, собственник может в обеих строчках проголосовать против. Таким образом, если ни один из этих вопросов не наберет необходимое количество голосов, решение по дополнительной услуге «Безопасность» не будет принято. Мы указали такую формулировку для того, чтобы, собственники понимали, что это два взаимоисключающих вопроса.



Решения на собрании принимают, в том числе, жители из других домов, если они являются собственниками машиномест подземного паркинга, и они также будут голосовать за все вопросы, которые вынесены в повестке?»

- Верно, потому что им принадлежит собственность, которая входит в состав многоквартирного дома. Собственники жилых и нежилых помещений имеют абсолютно равные права. К сожалению, Жилищный кодекс не позволяет нам отдельно провести собрание для жилых помещений и отдельно - для машиномест. Дом и паркинг это один почтовый адрес и разделить их невозможно.



Почему нельзя включить вариант услуги «Безопасность», предусматривающий только видеонаблюдение?»

- Камеры фиксируют ситуацию, на которую можно отреагировать только постфактум, если не предусмотрен патруль территории. Пост видеонаблюдения физически располагается в офисе УК. Когда оператор увидит правонарушение на мониторе, ему понадобится минимум 4-7 минут, чтобы добежать до места происшествия, при этом оставив свой пост наблюдения. Тем самым основные обязанности оператора будут приостановлены, а значит другие потенциально опасные ситуации в это время окажутся без внимания.

L I F E

LIFE Варшавская

В силу этого при формировании тарифа мы учли именно ту комбинацию услуг, которая позволит максимально осуществлять сохранность общего имущества и обеспечить порядок на территории и внутри дома. Для этого в каждом из вариантов услуги представлена опция вызова группы быстрого реагирования. Поскольку сотрудники частного охранного предприятия или консьерж-сервиса не имеют полномочий задержать и привлечь к ответственности нарушителя, мы можем вызвать группу Росгвардии. Это сотрудники, которые уполномочены задержать злоумышленника и проводить дальнейшие следственные действия.

? *Расскажите о каждом варианте услуги «Безопасность» подробнее.*

- Первый вариант – «консьерж сервис». В каждой входной группе предполагается стационарный пост. По сути это мини-офис управляющей компании: вы можете обратиться к сотруднику по любому вопросу, связанному с эксплуатацией и проживанием в ЖК. Консьерж может принять заявку от собственника и передать ее в УК, получить/передать посылку, выдать заказанные ранее магнитные ключи и т.д.



QR-код на презентацию
«Безопасный дом»

Помимо «консьерж-сервиса» в первый вариант входит патрульная группа, пост видеонаблюдения и группа быстрого реагирования.

Второй вариант включает круглосуточный патруль, видеонаблюдение и вызов группы быстрого реагирования.

Что касается патруля – это сотрудники лицензированной охранной организации, которые в круглосуточном режиме осуществляют обходы территории по заранее согласованному маршруту, следят за порядком, пресекают проведение шумовых работ в неуточное время, курение и распитие спиртного в неположенных местах, проверяют датчики сработки пожарной сигнализации и сообщают диспетчеру о наличии/отсутствии возгорания и т.д. В случае выявленного очага возгорания принимают посильные меры для его локализации или организуют эвакуацию собственников ЖК.

? *Почему нам предлагается оплачивать проживание охраны?*

- Помещений пригодных и оборудованных для сна и приема пищи сотрудников в жилом комплексе не предусмотрено. Охранники в большинстве случаев в рамках данной ценовой категории - это сотрудники из регионов, которые приезжают на работу вахтовым

L I F E

LIFE Варшавская

методом по 15 дней. Поэтому ЧОП самостоятельно организывает места проживания своих сотрудников, что уже входит в стоимость каждого поста. Это обычная практика в большинстве жилых комплексов Москвы. Некоторые управляющие компании в качестве альтернативы отдельному проживанию используют для отдыха, сна и приготовления/приема пищи сотрудников места общего пользования, что, конечно удешевляет стоимость охраны, однако нарушает противопожарные нормы, правила размещения для проживания и элементарные санитарные нормы, что мы считаем неприемлемым.

Для того, чтобы показать собственникам максимально подробную калькуляцию тарифа по услуге «Безопасность» мы вынесли этот пункт отдельной строкой.

? *Если что-то украдут или сломают, сотрудники ЧОПа несут какую-то материальную ответственность?*

- ЧОП выполняет обязанности по контролю и сохранности общего имущества дома. Если, к примеру, вы оставили свой дорогостоящий самокат в общедоступном месте и не обеспечили никаких запирающих его устройств, сотрудники ЧОП за сохранность ваших личных вещей не в ответе. Но, если повреждено или похищено общее имущество дома, управляющая компания составляет соответствующий акт, устанавливает материальный ущерб и выставляет штраф на данную сумму организации, предоставляющей услуги по безопасности.

Для информации:	Контакты:	
<p>Голос может быть не учтен в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ проставление ответов ручкой с черными чернилами;✓ проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;✓ не проставления ответов по вопросам, поставленным на голосование;✓ не указания сведений о собственнике помещений в многоквартирном доме (представителе собственника);✓ если решение собственника помещения в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам не подписано.	    	<p>Офис УК: Каширский проезд, д. 25, корп.4</p> <p>Круглосуточный номер телефона: +7 (495) 212-10-60</p> <p>Сайт: Uk.pioneer.ru</p> <p>Email: infouk@pioneer.ru</p> <p>Telegram: ЖК LIFE-Варшавская_official</p>