
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

«ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ»



Совет Дома и Председатель Совета Дома

В Совет Дома предлагается выдвинуть кандидатуры самых активных собственников:

1. Белунин Александр Владимирович кв.214.
2. Булаева Наталья Евгеньевна кв.127;
3. Каменский Дмитрий Викторович кв.139;
4. Орлов Дмитрий Геннадьевич кв.179;

Наличие Совета Дома позволит собственникам эффективнее интегрироваться в обсуждение вопросов эксплуатации ЖК.

Председателем Совета Дома предлагается назначить Белунина Александра Владимировича.

Утверждение Правил проживания в многоквартирном доме

Правила скорректированы с учётом предложений инициативной группы и на наш взгляд максимально полно регулируют вопросы, касающиеся прав и обязанностей собственников:

1. Актуализированы правила пользования паркингом и подъездными путями ЖК ИК.
2. Детализированы положения, посвященные правилам содержания домашних животных в ЖК ИК, проведению ремонтных работ в квартирах.
3. Зафиксирован порядок выдачи карт доступа и прохода на территорию ЖК ИК.
4. Регламентированы вопросы, посвященные пожарной безопасности, разрешения аварийных ситуаций.

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта дома

Данный вопрос включён в повестку по инициативе собственников помещений. Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента МКД.

При аккумулировании денежных средств на спецсчёте МКД, их можно использовать на указанные виды работ, но исключительно при условии утверждения собственниками перечня и стоимости этих работ на ОСС.

Формирование фонда капремонта на спецсчёте обеспечит собственникам помещений возможность использования накопленных денежных средств для проведения работ по капремонту МКД по мере необходимости, не дожидаясь плановых 2042-2044 годов. Кроме того, дополнительные целевые сборы на работы по капремонту будут не нужны.



Переход на прямые договоры с РСО

Данный вопрос выносится на голосование с целью выстраивания прозрачных взаиморасчётов между потребителями услуг и РСО. Прямые договоры с РСО обеспечат исполнительность платежей собственников за потребленные ресурсы, повысят ответственность неплательщиков. В настоящее время, добросовестные жители через управляющую компанию фактически субсидируют неплательщиков и оплачивают коммунальные ресурсы за должников. Практика порочна, т.к. не стимулирует должников погашать задолженность.

**Утверждение приложения № 9 к договору управления
«Состав и периодичность работ и услуг, выполняемых/оказываемых
управляющей организацией, в отношении общего имущества в многоквартирном доме»**

Внесение приложения, в котором конкретизированы состав и периодичность работ и услуг, в договор управления повысит информативность и обеспечит понимание собственниками жилых и нежилых помещений расходования денежных средств по эксплуатации и обслуживанию МКД управляющей компанией.

Данный пункт подготовлен УК для внесения в договор управления с учетом предложений собственников.

Действующий тариф на содержание МКД был утвержден на ОСС в 2019 г. и с тех пор не изменялся, однако, в текущих условиях он не позволяет обеспечить качественное предоставления работ и услуг по содержанию МКД.

Причины индексации тарифа:

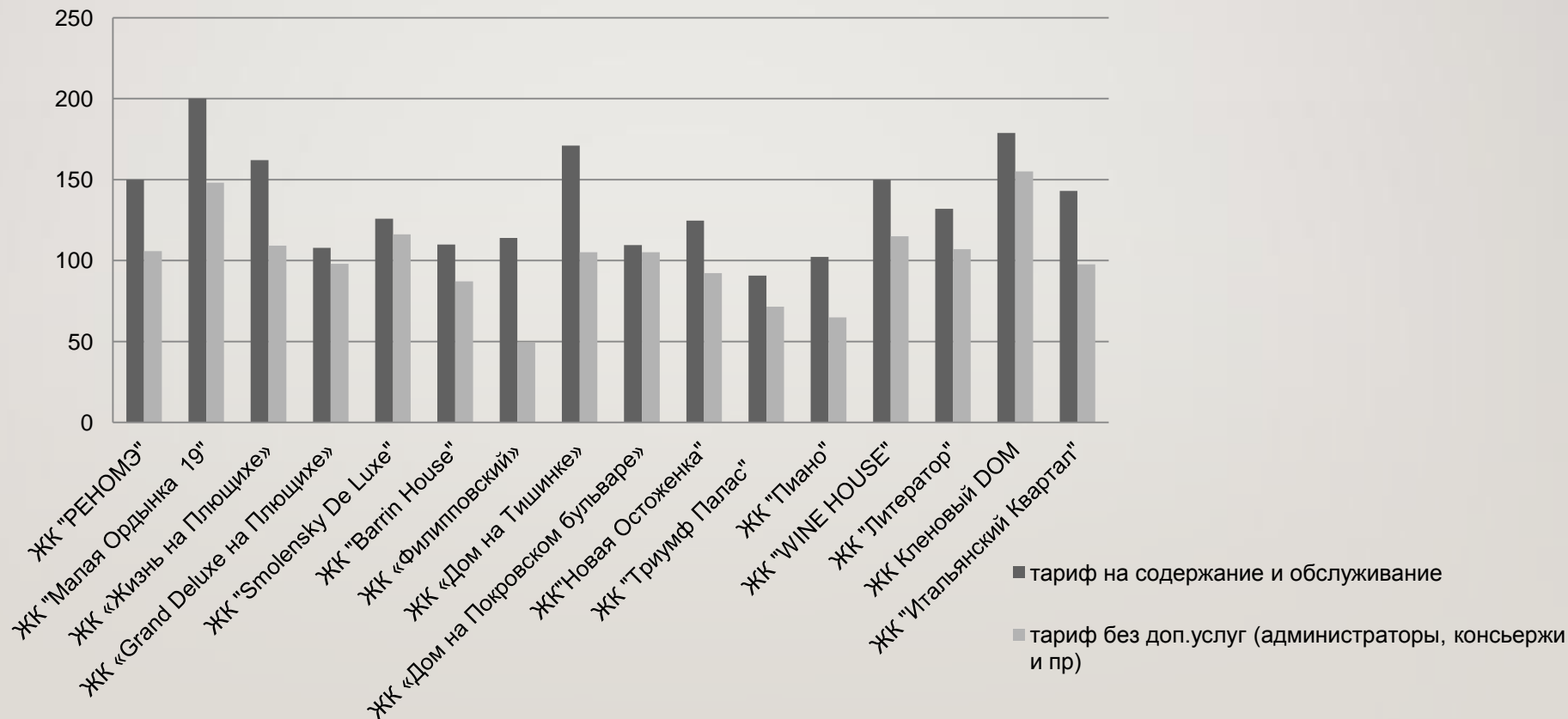
- Инфляция за период с 01.09.2019 по 01.04.2022 составила 22,6%;
- Индексация обеспечит выполнение большего объема запланированных работ на прилегающей территории МКД, по текущему ремонту подъездов, паркинга, МАФ и т.д. с учетом роста стоимости работ и материалов;
- Индексация обеспечит качественную работу клининга по уборке внутренних помещений МКД и прилегающей территории;
- Индексация позволит сохранить коллектив сотрудников с наработанной компетенцией по системам МКД, что сократит затраты на часть работ при выполнении их собственными силами;
- Индексация обеспечит сохранение лицензированных подрядчиков, знающих МКД и инженерные системы (ПБ, лифты).

Дополнительно, предлагается утвердить порядок ежегодной индексации ставки за работы и услуги, выполняемые УК, на индекс потребительских цен по данным Росстата за прошедший год. Данный механизм позволит УК своевременно и надлежащим образом выполнять договор управления, поддерживать качество содержания и обслуживания МКД.

ПОСТАТЕЙНОЕ СРАВНЕНИЕ ДЕЙСТВУЮЩЕГО И ПРЕДЛАГАЕМОГО К УТВЕРЖДЕНИЮ НА ОСС ТАРИФА

№	Наименование работ/услуг	Утверждённый тариф за 1 кв. м в месяц с НДС	Предлагаемый тариф за 1 кв. м в месяц с НДС	Δабс	Δ, %
1	Техническое обслуживание и эксплуатация комплекса в том числе по регламентам ППР и техдокументации на установленное оборудование и инженерные системы.	34,74	34,74		
2	Текущий ремонт	3,5	10,48		
3	Комплексное обслуживание и санитарное содержание мест общего пользования Многоквартирного дома	12,6	12,6		
4	Комплексное обслуживание, уборка прилегающей территории и содержание зеленых насаждений	10,15	10,15		
5	Сбор и утилизация твердых коммунальных отходов	1,35	с 01.01.2022 услуга по вывозу ТКО не включена в тариф		
6	Техническое обслуживание лифтов и лифтового оборудования	4,89	4,89		
7	Обеспечение порядка на прилегающей территории, во входных группах и местах общего пользования	45,38	45,38		
8	Управленческие расходы	15,89	15,89		
9	Рентабельность - 5%		8,87		
10	Всего общая сумма затрат на обслуживание 1 кв. м площади (руб./кв. м/мес. с НДС)	128,5	143,00	14,50	11,3%

СРАВНЕНИЕ ТАРИФОВ В ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ «ПРЕМИУМ» КЛАССА.



Установление запрета на эксплуатацию детской площадки многоквартирного дома центрам дошкольного образования (детским центрам), расположенным в нежилых помещениях дома.

Данный вопрос включён по инициативе собственников помещений.

Положительное решение по данному вопросу ограничит возможность использования детских площадок детским центрам на территории МКД в рамках осуществления предпринимательской деятельности.