Уважаемые собственники,

просим вас ознакомиться с письмом-обращением от членов Советов Домов (СД) и Инициативных Жителей (ИнГ), которое содержит предложение о смене текущей Управляющей организациии ООО «Респект Комфорт».

На протяжении нескольких месяцев мы искали альтернативные варианты: общались с разными компаниями – от гигантов рынка (ООО «Смарт Сервис») до небольших организаций (ООО «МС.Сервис»), ездили на объекты, в офисы управляющих организаций, собирали отзывы, изучали информацию на сайтах и городских порталах, форумах жилых комплексов, запрашивали коммерческие предложения, встречались на территории нашего ЖК и т.д. В общем и целом было рассмотрено более 20 вариантов, пристально изучили 10 и до финальной стадии довели 3.

Причин, по которым мы считаем, что сотрудничество с ООО «Респект Комфорт» пора прекращать, несколько:

1. Крайне неудовлетворительное качество услуг по содержанию МКД (многоквартирный дом) и прилегающей территории на протяжении 2ух лет. Проблемы присутствуют в самых базовых вещах: уборка подъездов и территории, вывоз мусора, содержание инженерных систем, содержание калиток в рабочем состоянии 24*7, работа противопожарных ворот и т.п. И это происходит не потому, что в ЖК идут массовые ремонты. Мы посетили целый ряд объектов в активной фазе ремонтов (например, ЖК Фили Град, ЖК Сердце Столицы). Ситуация в них отлчичается на порядок.
   В нашем случае, чтобы добиться относительной чистоты на этажах, очищения тротураной плитки от грязи, ремонта замков, смазывания дверей, уборки паркинга потербовалось написать не одну претензию, провести не одну рабочую встречу, обивать пороги офиса УК, регулярно выходить на прямой контакт с руководством и все равно получать услуги низкого качества.
   Еще одним примером отстутсвия способности содержать наш ЖК в рабочем состоянии ялвяется залив 24ого этажа с кровли с последующим проникновением воды по каналам коммуникации. На протяжении нескольник месяцев жители не получают внятного ответа от главного инженера о причинах и порядке устранения проблемы. Она не решена. Применяемые инструменты далеки от реального устранения – тазики и бочки. Влиять на Затсройщика УК не способна.
2. УК «Респект Комфорт» не способна наладить контрольно-пропускной режим, упорядочить парковку, контролировать погрузочно-разгрузочные работы. В результате такой недееспособности подземная парковка буквально разрушена и подлежит тотатальному ремонту с заменой дверей, восстановлением повреждений на стенах, полу, колоннах и пр., тротуарная плитка и бордюры приходят в негодность, а их (плитка и бордюры) промывка осенью 2019 года была осуществлена только после доведения ситуации до серьезного конфликта.
3. УК «Респект Комфорт» допускает грубейшие нарушения в начислении платы за отопление и горячее водоснабжение (мы все платим по завышенному тарифу), в результате чего уже идет разбирательство на уровне МЖИ, и мы собираемся подать зявление в прокуратуру. По мимо этого, 2 года мы оплачиваем с вами дополнительные услуги по договору, который не был принят на общем собрании сосбственников, т.о. состав дополнительных услуг и тарифы

на них не были утверждены законным способом. Мы до сих пор не знаем, сколько мы платим за коммунальные услуги в местах общественного пользования (МОПах).

4. Руководство УК «Респект Комфорт» и нанятый ею персонал уже в течение 2ух лет уверенно доказывают свою несостоятельность в управлении жилым комплексом.
   Активная работа с руководителями УК началась в августе 2018 года. За это время было проведено несколько десятков встреч, подписаны протоколы, ни один из которых не был исполнен в срок и в полном объеме. В жилом комплексе присутствует порядка 20ти проблем, доставшихся в наследство от Застройщика, часть которых УК обязана взять на контроль и добиваться их исполнения. Этого не происходит. В результате в подземном паркинге (подвальное помещение) мы имеем более 25ти серьезнейших протечек: потребовались невероятные усилия, чтобы УК обратило внимание на эту проблему и начала хоть что-то делать). На нашей территории не работает освещение: УК была уверена, что свет передан городу и даже не замечала потухших фонарей, пока мы не написали в ряд инстанций. Многие жители отмечают, что благоустройство нашего комплекса хуже, чем в в самом обычном московском дворе. Безусловно, Застройщик не сильно вложился в концепцию озеленения, постелил газон крайне низкого качества. Опять же, наша УК оказалась не в состоянии потребовать восстановления озеленения по гарантии, что успешно делают профессиональые управляющие компании, более того и не осуществляла надлежащий уход за растениями.
   Опять же, сравнивая с калибром персонала в других комплексам, мы видим, что в нашем ЖК низкий уровень как обслуживающего, так и руководящего персонала. Например, в компании нет системы обучения и контроля уборщиц, отсутствуют технологические карты, которые распределяют объем работ по участкам, у руля стоят люди, которые практически не имеют опыта и знаний в сфере ЖКХ.

   У нас остался всего год гарантии Застройщика на бОльшую часть элементов в ЖК. Если за этот год мы не потребуем у Застройщика устранения недостатков, то это чревато очень серьезными последствиями для каждого собственника.
   На протяжеии всего времени работы УК «Респект Комфорт» деймонстрирует, что она действует в инересах Застройщика, а не жителей. Это явным образом проявляется в отсутствии надлежащей претензионной работы с РГ и Автокомстрой по выявленным недостаткам, недоделкам и браку в принятом нами ЖК. Ставить комфортную для себя УК, чтобы уберечься от исков жителей – частая практика на рынке. В потдверждение сказанного можно упомянуть ни раз высказанную руоводством УК уверенность в том, что они получат в управление последующие очереди РГ. Таким образом, нам нужно срочно действовать до истечения гарантии.

   Кроме того, УК явилось инциатором стравливания собственников жилых и нежилых помещений, чтобя снять с себя ответственность за контроль доступа на территорию, что говорит о неспособности выстраивать отношения с разными собственниками и защищать их интересы.

   Все вышесказанное подтверждено результатами опроса (см. форум www.berzarina28a.ru), а также многочисленными претензиями, направленными в МЖИ, в ОАТИ и,

непосредственно, в саму Управляющую Компанию. Но лучше всяких слов, фотографии нашего с вами жилого комплекса, подтверждаэщие необходимость смены управляющей организации.

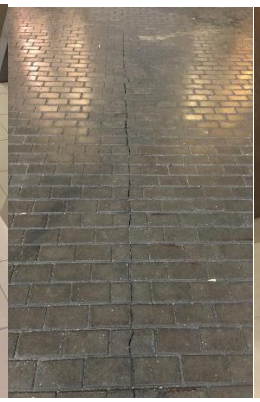




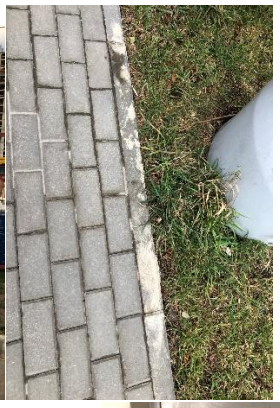




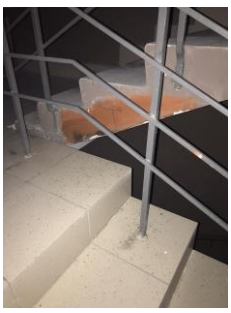











Мы считаем, что нам нужна Управляющая Компания, которая:

- является опытным профессионалом в сфере управления жилыми комплексами и представляет полный список услуг (от уборки и поддержания инженерных систем до устройства новых решений (н-р, СКУД, видеонаблюдение) и качественного озеленения, и др.
- проявит к нашему комплексу индивидуальный подход, поможет решить наследственные проблемы (в т.ч. от Застройщика), таким образом, что мы не окажемся винтиком в огромной системе
- окажет полноценный сервис за разумные деньги

Ниже вы найдете список и комментарии по компаниям, которые мы подробно рассматривали.

Смарт-Сервис	Проявили интерес. Оформлено КП. См документы
Маторин	Проявили интерес, однако в последствии отказались ввиду принятия на баланс более 300 000 кв. м. нового жилья и нехватки ресурсов, как следствие.
Юни-Сервис	Вышли на контакт, но в дальнейшем интерес не проявили.
Мультисистема	Интерес не проявили
ПИК Комфорт	Из-за массовых негативных отзывов (в т.ч в ЖК РГ на Каховке) и инсайдерской информации от сотрудников общаться с компанией не стали
Куркино (заявились изначально на тендере вместе с Респект Комфорт)	Нет объектов внутри МКАД, рассматривать не стали.
ПСН Хоум	Компания проявила интерес. Оформлено КП, см. документы.
ЖилСервис	Компания проявила интерес. Оформлено КП, см. документы.
Краун	Компания проявила интерес, оформлено КП, см. документы
Юнидом	Оказалось, что против компании возбуждено дело из-за долга МОЭК в ~1 млрд руб.
ООО Ведис	Огромная компания, противоречивые отзывы, наш ЖК – винтик в системе.
ООО Краун	Проявили интерес, предоставили КП. Дальше разссматривать не стали ввиду того, что у компании нет крупных действующих объектов. Основной сегмент – клубные малоквартирные дома.

По совокупности параметров мы склоняемся к выбору УК Жилсервис.

Ключевые факторы:

- стаж на рынке с 2007 год, то есть почти 13 лет;

- опыт управления новыми объектами, т.е. прохождения стадии массовых ремонтов;

- компания полного цикла с наличием собственной техники и персонала по всем направлениям – от инженерии до уборки и озеленения, и, что крайне важно, наличием опытных юристов;

- 52,5* руб. кв.м. - умеренный тариф на обслуживание при бОльшем наборе услуг и более высоком качестве персонала;

- опыт самостоятельного монтажа инженерных систем (н-р, СКУД, видео), выполнения работ по озеленению;

- частная компания, с одним владельцем, который лично вел с нами переговоры, приезжал к нам в ЖК на осмотр, встречал на своих объектах;

- в ходе посещения объекта (для некоторых сотрудников наш визит был спонтанным, так что застали ситуацию неподготовленной) отметили следующее: вся инженерия в идеальном состоянии (каждая труба подписана, указано, когда прокручены, все очень чисто, на трубах ни грязи, ни пыли, все работает в автоматическом режиме. В хорошем состоянии озеленение, подъезды, МОПы, паркинг подземный (чему способствует жесткий контроль за погрузочно-разгрузочными работами);

- остутвие негативных отзывов о компании со стороны собственников, прозрачность информации, коммуникация УК с собственниками также располагает в пользу этого кандидата.

- компания использует приложение (заказ пропусков, авто, пешеходов, оплата), причем приобрели его самостоятельно, не через дополнительные взносы;

Какие сомнения есть в отношении 2ух остальных компании:

Смарт-Сервис. Очень высокий тариф – от 75 руб за кв.метр. Это их минимальная граница.

ПСН Хоум. Молодая компания, всего 2 года на рынке. Большая часть персонала на аутсорсе, что не гарантирует стабильность качества. Посещение объектов показало, что УК находится на стадии становления и по качествую услуг близка к нашей текущей. Тем не менее, компания открыта к сотрудничеству и развитию.

Дальнейшие шаги:

1. Мы предлагаем собственникам ознакомится с материалами, которые нам предоставили Управляющие Компании.

2. Просим жителей задавать вопросы, особенно в отношении рекомендумого нами претендента;
3. В случае наличия желания посетить объекты УК Жилсервис, мы готовы организовать визиты, а также встречу с руководством компании.
4. В январе мы планируем провести ОСС, на котором сосбственники примут решение в отношении либо продолжения сотрудничества с текущей УК «Респект Комфорт», либо перейти на новую.

С уважением, члены Советов Домов и Инициативные Жители

**как и сейчас, тариф не включает оплату э/э, отопления, воды в квартирах и МОПах, взноса на капитальный ремонт и иные целевые взносы. Тариф включает в себя весь минимальный перечень услуг согласно правилам ЖКХ и допольнительные услуги. Сейчас мы суммарно платим ~50 руб.*

-