

1) Почему новая УК уверена, что трех уборщиц будет достаточно для поддержания ЖК в чистоте и исполнения заявленного в КП графика?

Поддержание чистоты и соблюдение заявленного в коммерческом предложении графика уборки зависит не только от количества уборщиц, но их квалификации, оснащения необходимым оборудованием и материалами, системы обучения, а также грамотного управления. УК Жилищный сервис (далее – УК ЖС) обладает всеми перечисленными атрибутами и считает, что данного количества сотрудников будет достаточно. В любом случае, жители платят за оказанную услугу и УК позаботится о качественном ее исполнении.

2) «Каким образом УК будет работать с Застройщиком по вопросу исполнения гарантийных обязательств?»

- выявление строительных недоделок;
- направление письма об устранении недоделок застройщику;
- переговорный процесс;
- в случае отказа от устранения строительных недоделок проведение экспертиз и подача искового заявления в суд.

Есть реальный опыт как внесудебного устранения недоделок (Фабрициуса, д. 18 застройщик – Лидер Инвест), так и судебного (б-р Яна Райниса, д. 31 застройщик ОА «ТОРОС») дело номер А40-249739/2017

3) «Каковы первые шаги новой УК на комплексе? На чем сфокусируется в первую очередь, на чем во вторую?»

Первоначальные этапы:

- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями – 2 месяца с момента начала управления;
- внесение реестров собственников, ИПУ, контактов в базу 1с – 1 месяц с момента начала управления;
- запуск мобильного приложения для собственников – 1 месяц с момента начала управления;
- построение стабильной команды на объекте – 2-4 месяца с момента начала управления;
- проведение генеральной уборки подъездов и паркинга – 2 месяца с момента начала управления;
- проведение технического аудита инженерных сетей, систем, конструкций - 3 месяца с момента начала управления, составление перечня общего имущества;
- переговоры с застройщиком по устранению строительных недоделок - 2 месяца с момента направления застройщику ведомости выявленных дефектов;
- получение от предыдущей УК технической документации – 1 месяц с момента начала управления;

Важно: описанные выше действия будут идти параллельно.

В течение первого года управления:

- заключение договоров управления с собственниками;
- судебные иски по устранению строительных недоделок к застройщику в случае отказа от добровольного устранения
- обращения в МЖИ и суд о передаче технической документации к предыдущей УК в случае, если она не будет передана добровольно
- выполнение ремонта наиболее важных элементов зданий, требующих ремонта в первую очередь

4) «лестничные пролёты предлагается убирать только подметанием, а хорошая помывка раз в год. С учётом ремонтов этого недостаточно. Можно ли увеличить частоту помывки?»

В КП обозначена периодичность мытья лестниц – 4 раза в год. По опыту этого достаточно.

5) «Сейчас по завершению ремонтов на этаже УК делает косметический ремонт (сколы, краска, вешают зеркало от Застройщика). Готова ли Новая УК подхватить этот процесс?»

Сметой предусмотрен бюджет в 960000 рублей на текущий ремонт. Эти средства могут быть направлены на те мероприятия, которые Советы домов считают первостепенными, в том числе, на осуществление косметического ремонта в квартирных холлах.

6) Каким образом предлагаемый новой УК (ЖС) тариф и конкретные услуги выглядят в сравнении с тарифом и услугами действующей УК Респект Комфорт?

См. файл «Сравнение тарифов».doc

7) Какова процедура перехода на новую Управляющую Компанию в условиях того, что ЖК представлен 4мя корпусами. Что будет, если 2 корпуса проголосуют ЗА новую УК, а по двум остальным кворум не соберется в принципе?

Действительно, такой сценарий возможен (МЖИ будет рассматривать протоколы каждого дома по отдельности), хотя крайне не желателен. При этом новая УК готова приступать к сотрудничеству в случае перехода хотя бы 2ух домов. Далее будет организовано еще одно собрание собственников с целью заключения договора управления с новой УК.

Однако, как показывает практика, при грамотной подготовке к основному ОСС, информировании жителей со стороны Инициативной Группы и потенциальной УК, а также при предварительной оценке мнения в отношении готовности расторгнуть договор с предыдущей УК, переход за один раз имеет все шансы на реализацию.

Предварительная оценка мнения жителей в отношении смены текущей УК (как путем голосования на форуме, так и сбора мнений через чаты и личные разговоры с соседями) говорит о том, что готовность к переходу распределяется по корпусам равномерно. Кроме того, результаты

гоосования по прошедшим ОСС, а также по ОСС, не состоявшемуся в связи с отсутствием кворума, в разрезе корпусов имеют крайне незначительные расхождения, что также говорит в пользу высокой вероятности общего решения.

Опыт проведения ОСС в нашем ЖК на гораздо более низкой стадии заселения был успешным и для домов, которые были сданы всего 2 года назад, является в некоторой степени уникальным. Таким образом, при достаточном вовлечении жителей в процесс, все 4 дома и паркинг должны перейти на новую УК за один раз, в феврале 2020 года.

8) Какое количество людей/метров должно проголосовать, чтобы по завершении ОСС переход на новую УК был успешно осуществлен?

В соответствии с ч.3. ст.45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Иной порядок определения кворума применяется только при принятии решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления, смены управляющей организации, утверждению тарифов, т.е. по всем вопросам, которые будут поставлены на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, т.е. простым большинством.

9) Каким образом УК ЖС планирует осуществлять охрану ЖК?

У УК ЖС есть разный опыт организации охраны комплексов. В одном из них, например, жители отказались от охраны людьми физически и перешли на автоматическую систему (СКУД) и видеонаблюдение.

В нашем случае предлагается основная практика УК ЖС – собственная комендантская/патрульная служба, предусматривающая 4 круглосуточных поста (3 – охрана и патруль домов + территория, 1 – подземный паркинг).

В дальнейшем представители новой УК видят возможности на развития и улучшения системы КУД и видеонаблюдения, причем собственными силами, квалифицированный персонал в штате имеется.

10) Какая практика улучшений комфорта жителей есть у УК ЖС? Приведите конкретные примеры.

По отзывам собственников УК ЖС находится во взаимодействии с жителями и идет навстречу их пожеланиям, значимые решения вынося на ОСС.

Примеры: оборудование домофонов видеосвязью, выполнение благоустройства территории своими силами, включая высадку крупномеров, покупка мобильного приложения за свой счет (личный кабинет, в том числе имеется возможность подачи заявок на проход, проезд), обустройство велопарковки в одном из помещений ЖК. Даже такой пример, как оборудование лифтов табличками, указывающими на поэтажное распределение квартир, говорит о том, что УК ЖС думает и заботится о комфорте собственников.

Кроме того, УК ЖС предлагает широкий сервис для удобства жителей за плату: «мастер на час», «чистота и порядок», «бытовые услуги» и прочее. Можно воспользоваться услугами по сборке мебели, уборке, мытью окон, услуги химчистки и т.д.. В этом году запущена услуга «Вызов Деда Мороза и Снегурочки».

Кроме того, ежегодно проводятся бесплатные праздничные НГ мероприятия для детей и взрослых, в которых жители массово принимают участие.

11) Каков состав услуги «Технический Надзор»?

Технический надзор включает в себя:

1. Подготовка и выдача пропусков прорабам, пояснение правил проведения ремонтных работ - что можно делать, чего нельзя.
2. Приемка квартиры перед началом работы - наличие унитаза, раковины, гидроизоляции, ковров, закрытие вентиляции, занавешивание дверных проемов;
3. Выдача технических условий для подключения к общедомовым сетям
4. Анализ проектных решений собственника на предмет соответствия действующим правилам
5. Периодический (не реже 1 раза в 2 недели) обход ремонтируемых квартир на предмет неразрешенных/незаконных/несогласованных работ мероприятий с составлением акта
6. Составление протокола о выявленных нарушениях и приостановке работ
6. Приемка скрытых работ (гидроизоляция, шумоизоляция, монтаж трубопроводов, монтаж электрики)
7. Ввод в эксплуатацию ИПУ 8. Приемка лифтов после погрузки/разгрузки стройматериалов (помощь охране)
8. Консультирование собственников/прорабов по вопросам установки кондиционеров, приточной вентиляции, замены остекления, замены входных дверей для сохранения архитектурного стиля фасадов и мест общего пользования.

Функция технического надзора важна не только и не сколько для тех собственников, кто делает ремонт, а для тех, кто уже сделал и нуждается в защите собственности от некорректных действий со стороны ремонтируемых квартир. За последний год в жилом комплексе была масса ситуаций, вызванных бесконтрольными действиями ремонтных бригад (серьезные засоры, укладка материалов, крайне опасных для здоровья, нарушения в системе водоснабжения и вентиляции, причинение беспорядка рабочими и т.п.). Функция качественного технического надзора силами специально выделенного сотрудника – это стандартная практика в комплексах класса комфорт и выше. Как правило, технический надзор необходим в первые 3-4 года ремонтов. В конце каждого года собственниками принимается решение – продолжать технический надзор или транслировать высвободившиеся средства на иные нужды ЖК, например, в накопительный фонд. Решение по предлагаемой услуге может быть пересмотрено в конце 2020ого года.