КВАРТАЛ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
КОМФОРТ В ВАШЕМ ДОМЕ

ул. Часовая, д. 28,
корп. 4, эт. 1, комната 57,
г. Москва, 125315

www.uk-kvartal.ru
info@uk-kvartal.ru
тел.: +7 (495) 120-21-64

ООО «Квартал»
ИНН 7743135427
ОГРН 5157746309705

Информационное сообщение
от «14» ноября 2016 г.

Жителям ЖК «Северные ворота»

Уважаемые жители!

Приглашаем вас принять участие в формировании повестки предстоящего общего собрания собственников помещений.

В настоящем сообщении мы предлагаем для ознакомления предварительный проект повестки, сформированный по результатам обследования дома и с учетом пожеланий обратившихся к нам клиентов.

В целях обеспечения достойного уровня сервиса, мы предлагаем включить в повестку собрания вопрос об утверждении состава и стоимости дополнительных услуг (услуг, не включенных в «городскую» ставку – 26,53 руб./кв.м.). Ниже представлена таблица с предлагаемыми услугами, а также их описание. Мы стремимся сохранить ставки оплаты в существовавших до сих пор пределах. Так, суммарная ставка оплаты за содержание и ремонт за жилое помещение составляет 45,25 руб./кв.м. (справочно: применявшаяся до сентября 2016 г. ставка – 45,40 руб./кв.м.). Ставка за машиноместо составляет 99,42 руб./кв.м., что для машиноместа средней площади составляет 1500 руб. (справочно: применявшаяся до сентября 2016 г. ставка – 2000 руб.).

Мы вынуждены отказаться от практики применения фиксированной ставки за помещение, поскольку это прямо противоречит действующему жилищному законодательству. Поэтому ставки оплаты за консьержа, за оператора видеонаблюдения, за машиноместо рассчитаны на 1 кв.м. помещения.

Формально состав предлагаемых услуг практически идентичен существовавшему до сентября 2016 г. Однако большое значение имеет способность управляющей компании осуществлять функции управления и, в том числе, поддерживать платежную дисциплину. Если предшествующие управляющие организации не могли собирать оплату за жилищно-коммунальные услуги в полном объёме, то и услуги не могли быть оказаны в полном объёме, инженерные системы дома обслуживались лишь частично. Смеем Вас заверить, что, голосуя за предложенный состав услуг, Вы голосуете за качественно новый уровень сервиса.

К сожалению, длительное отсутствие профессионального обслуживания инженерных систем повлекло повышенный износ и необходимость восстановления некоторых из них. В частности, требует ремонта лифтовое оборудование, требует восстановления автоматика теплового пункта, требует восстановления противопожарная сигнализация и автоматика. Вопросы восстановления указанных систем нашли свое отражение в нашем предложении.

Большая часть вопросов обращающихся к нам жителей дома относится к обеспечению безопасности. Мы предлагаем вынести на голосование вопрос восстановления системы видеонаблюдения подземного паркинга, а также вопрос установки ограждения территории.

Большое беспокойство также вызывает хаотичная парковка на придомовой территории. Вопрос утверждения правил парковки также нашел свое отражение в нашем предложении.

Предварительная повестка общего собрания собственников.

1. Утверждение состава и стоимости услуг управляющей организации.

Таблица 1. Стоимость и состав услуг.

	Наименование услуги	Предложение УК "КВАРТАЛ", руб./кв.м.	Справочно: Ставка ТСН (до 09.2016), руб. кв.м.
	Жилые и офисные помещения		
1.	Содержание и ремонт (утверждено).	26,53	
2.	Содержание дежурной службы в доме, обслуживание и ремонт систем контроля доступа и видеонаблюдения.	11,51	
3.	Дополнительная уборка мест общего пользования	7,22	
	Всего содержание и ремонт:	**45,26**	**45,40**
4.	Оператор видеонаблюдения (Контролер)	4,80	
5.	Дежурство в подъезде (Консьерж. Только для жилых помещений.)	5,20	
	Всего контролеры:	**10,00**	**10,03***
	Итого стоимость услуг:	**55,26**	**55,43**
	Подземный паркинг		
1.	Содержание и ремонт (утверждено).	26,53	
2.	Содержание дежурной службы в доме, обслуживание и ремонт систем контроля доступа и видеонаблюдения.	11,51	
3.	Дополнительная уборка мест общего пользования	7,22	
4.	Оператор видеонаблюдения (Контролер)	4,80	
5.	Дежурный в паркинге	49,36	
	Итого стоимость услуг:	**99,42**	**132,68****

* 10,03 руб./кв.м. соответствует 900 руб. за жилое помещение (см. таблицу пересчета тарифов ТСН).

** 132,68 руб./кв.м. соответствует 2000 руб. за машиноместо (см. таблицу пересчета тарифов ТСН).

Таблица 2. Описание услуг.

Наименование услуги	Предложение УК "КВАРТАЛ"	Текущий набор услуг (по результатам конкурса)
Содержание дежурной службы в доме, обслуживание и ремонт системы контроля доступа, системы видеонаблюдения,	Собственная дежурная служба в доме (ускоренное реагирование и устранение аварийных ситуаций). Обслуживание и ремонт системы контроля доступа, системы видеонаблюдения.	Районная дежурная служба, отсутствует технический персонал в доме. Системы контроля доступа и видеонаблюдения - не обслуживаются.
Дополнительная уборка мест общего пользования	Поддерживающая влажная уборка первого этажа и кабин лифта - ежедневно (в течение дня). Влажная уборка пола приквартирных и лифтовых холлов - 6 дней в неделю. Установка и очистка пылегрязесъемных ковров - в холодное время года. Уборка подземного гаража и машиномест - 6 дней в неделю.	Влажная уборка - 3 раза в неделю. Установка и очистка пылегрязесъемных ковров - не предусмотрена Уборка гаража - не предусмотрена.
Оператор видеонаблюдения (контролер)	Контроль за соблюдением пропускного режима, Оперативное реагирование на нарушение режима.	Не предусмотрено.
Дежурство в подъезде (Консьерж. Только для жилых помещений.)	Контроль за соблюдением внутридомового пропускного режима, Оперативное реагирование на нарушение режима.	Не предусмотрено.
Дежурный в паркинге (Только для машиномест.)	Контроль за соблюдением пропускного режима, Оперативное реагирование на нарушение режима.	Не предусмотрено.

Таблица 3. Площади помещений (справочно).

	Квартиры, кв.м.	Офисы, кв.м.	Машиноместа, кв.м.	**Всего, кв.м.:**
корп. 1	17 367	525	1 794	**19 686**
корп. 2	17 458	522		**17 980**
Итого:	**34 826**	**1 047**	**1 794**	**37 666**
Кол-во, шт.	388	7	119	
Средняя площадь	**89,8**		**15,1**	

Таблица 4. Пересчет ставок ТСН (справочно)

	Консьерж		Обслуживание машиноместа
За помещение, руб.	900,00		2 000,00
Руб. за 1 кв.м. (ставка за помещение/Сред. Площадь)	**10,03**		**132,68**

2. Ремонт противопожарных систем.

Противопожарная сигнализация дома и автоматика требуют восстановления! Сигнализация построена на дорогостоящих компонентах швейцарского производителя противопожарных систем Securiton AG. Существенную часть стоимости системы составляют датчики задымления, нормативный срок службы которых – 10 лет. Возможно, лучшим по стоимости решением станет перестройка системы на отечественных компонентах производителя «Болид». Стоимость восстановления системы может достигать 8 млн. руб., что в пересчете на 1 кв.м. составит 212 руб.

В настоящее время мы проводим обследование системы и запрашиваем предложения о восстановлении у специализированных организаций. Мы сделаем все возможное для поиска наиболее эффективного решения и надеемся, что стоимость восстановления удастся снизить.

Мы предлагаем сразу после получения заключения о состоянии и рассмотрения предложений о стоимости восстановления включить в повестку собрания вопрос о целевом сборе средств на восстановление противопожарной сигнализации и автоматики.

3. Целевой сбор на ремонт лифтов.

Лифтовое хозяйство дома нуждается в плановом ремонте. Из дорогостоящего ремонта стоит выделить предстоящую замену канатоведущего шкива и канатов грузового лифта во втором корпусе (ориентировочная стоимость – 350 тыс. руб.), а также ремонт лебедки грузового лифта в первом корпусе (ориентировочная стоимость – 180 тыс. руб.).

Во избежание простоя лифтов мы предлагаем утвердить ежегодный целевой сбор на ремонт лифтов в размере 30 руб./кв.м. Целевой сбор будет внесен в платежный документ один раз после утверждения на общем собрании. Собранные средства будут формировать фонд ремонта лифтов, из которого будет финансироваться ремонт. Отчет о формировании фонда и расходовании средств будет представляться ежеквартально. По итогам календарного года мы предоставим годовой отчет о сборе и расходовании средств, неизрасходованный остаток средств будет зачтен в счет формирования фонда на следующий календарный год.

4. Восстановление системы видеонаблюдения в подземном гараже

Система видеонаблюдения в паркинге неработоспособна. Стоимость восстановления системы составит до 150 тыс. руб. Что в пересчете на 1 кв. м. машиноместа составит 156 руб. (2 356 руб. на 1 машиноместо средней площади)

Мы предлагаем после уточнения стоимости восстановления системы видеонаблюдения включить в повестку собрания вопрос о целевом сборе с собственников машиномест средств на восстановление системы видеонаблюдения подземного гаража.

5. Ремонт автоматики теплового пункта

Автоматика теплового пункта, осуществляющая регулировку теплообмена, требует восстановления! В связи с этим, регулировка теплообмена осуществляется вручную. Отсутствие автоматической регулировки, предусмотренной проектом теплового пункта, приводит к завышенному потреблению домом тепловой энергии, и повышенному износу теплопередающего оборудования. Вы, вероятно, наблюдали, что в отсутствии работающей автоматики в прошедшие 3 года система отопления работала не адекватно погодным условиям – то завышая теплоотдачу в оттепель, то занижая в заморозки. Стоимость восстановления автоматики ИТП не должна превысить 200 тыс. руб., что составит 5,30 руб. в пересчете на 1 кв.м. помещения собственника.

Мы предлагаем после уточнения стоимости восстановления автоматики теплового пункта включить в повестку собрания вопрос о целевом сборе средств на ремонт автоматики теплового пункта.

6. Ограждение прилегающей территории дома.

Мы получили множество обращений от жителей дома с просьбой решить вопрос с ограждением территории. К сожалению, наш опыт показывает, что официальный путь решения этого вопроса сложен, неоднозначен и, как правило, не приводит к цели. Оформление прав собственности на прилегающий участок может повлечь взимание налога на имущество с собственников помещений. На текущий момент механизм взыскания налога по земельным участкам, находящимся в общей долевой собственности, не отработан, но, наблюдая стремительную информатизацию налоговой службы, мы полагаем, что ситуация может измениться в ближайшее время. На наш взгляд, общее собрание может рассмотреть вопрос установки ограждения без оформления участка в собственность и согласовать ограждение участка во всех инстанциях после установки. При этом пешеходные калитки должны быть оснащены переговорными устройствами и должно быть обеспечено круглосуточное дежурство для допуска на территорию специальных служб. Такой подход несет в себе риск финансовых потерь в случае принудительного снятия ограждения ОАТИ. Однако, на наш взгляд, такой подход обеспечит достижение цели.

Стоимость установки ограждения и оборудование пешеходных калиток системой контроля доступа и переговорными устройствами не должна превысить 450 тыс. руб., что составит 11,95 руб. в пересчете на 1 кв.м. помещения собственника.

Мы предлагаем после уточнения стоимости включить в повестку собрания вопрос об установке ограждения, оснащения пешеходных калиток системой контроля доступа и переговорными устройствами.

7. Утверждение правил парковки на прилегающей территории

На текущий момент какие-либо правила пользования парковкой отсутствуют. Парковка осуществляется хаотично, что приводит к постоянным «заторам», блокировке транспортных средств, а также затрудняет подъезд пожарной техники к дому.

Мы предлагаем включить в повестку собрания вопрос об утверждении следующих правил парковки транспортных средств на прилагающей к дому территории:

а) Разрешить допуск на территорию транспортных средств собственников помещений исключительно для осуществления разгрузи. Установить предельное время пребывания на парковке – 45 минут.

b) Разрешить допуск на территорию автомобилей такси, имеющих соответствующую маркировку, по заявке собственников помещений. Установить предельное время пребывания на парковке – 30 минут.
c) Разрешить допуск на территорию и парковку транспортных средств, управляемых инвалидами I и II групп, проживающими в доме. На автомобиле должен быть установлен опознавательный знак «Инвалид».
d) Разрешить допуск на территорию транспортных средств, осуществляющих перевозку инвалидов I и II групп, проживающих в доме. Установить предельное время пребывания на парковке – 45 минут.
e) Запретить допуск на территорию посторонних транспортных средств.

8. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете многоквартирного дома.

На текущий момент собственниками дома не принято решение о порядке формирования фонда капитального ремонта, поэтому, по умолчанию, средства аккумулируются Фонде капитального ремонта г. Москвы - в так называемом «общем котле». Сроки проведения капитального ремонта запланированы без учета индивидуальных особенностей дома и степени его износа.

Мы предлагаем включить в повестку собрания вопрос о формировании фонда капитального ремонта на специализированном счете многоквартирного дома. Впоследствии это позволит собственникам помещений принимать решение о проведении капитального ремонта на общем собрании, устанавливая при этом действительно целесообразную последовательность и срочность работ.

Заключение

Просим Вас направить нам Ваши замечания и предложения по повестке предстоящего собрания до 20-го ноября.
Ваш менеджер – Олеся Юдакова, тел.: +7(495)120-21-64, мейл: client@uk-kvartal.ru

Генеральный директор Г. К. Тетдоев