



Голосование по важным бытовым вопросам ЖК Комарово ул. Созидателей, 11

Собрание собственников | 26 октября - 21 декабря 2022



Примите участие в голосовании

На собрании вы определяете, каким будет подход к управлению вашим домом.

В этой презентации мы разбираем каждый вопрос голосования и помогаем разобраться, почему важно принять участие и проголосовать на собрании, которое проводит управляющая компания.

Как проходит голосование

Очная часть

Очная часть представляет собой встречу, на которой собственники могут не только проголосовать, но также задать вопросы сотрудникам управляющей компании.

Очная часть собрания состоится 26 октября в 18:00 во дворе дома по адресу ул. Созидателей, д. 11

Подведение итогов

21 декабря — последний день голосования.

После этого в течение 10 дней счетная комиссия подсчитает голоса и мы опубликуем результаты.

Чтобы решение по вопросу было принято, необходимо собрать кворум. Размер кворума зависит от тематики вопроса. Чаще всего — это 50% + 1 голос «за», или 2/3 от собственников.

Заочная часть

Заочная часть продлится до 21 декабря 2022. За это время можно заполнить бюллетень дома и затем передать его в управляющую компанию.

Что в бюллетене?

В бюллетене голосования 12 вопросов. Собственник может проголосовать «за», «против» или «воздержался». Рассказываем, о чём каждый пункт. Перед чтением рекомендуем посмотреть сам документ.

[Смотреть бюллетень](#)

1,2,3

Председатель, Секретарь собрания и счётная комиссия.

Председатель и Секретарь — это инициаторы проведения собрания. Если собрание инициировано управляющей компанией, то это могут быть сотрудники УК. В нашем случае — это территориальный руководитель, Бачаев Руслан, и управляющий домом, Лотов Ростислав. Эти пункты формальные, по Жилищному кодексу у любого собрания должен быть должен быть Председатель и Секретарь.

Председатель и Секретарь также участвуют в подсчете голосов после завершения собрания. Собственники могут присоединиться к подсчёту.

Тариф на содержание дома не менялся с момента заселения дома, то есть уже более 5 лет.

Содержание дома — это уборка во дворе и подъездах, плановые проверки оборудования и их ремонт, замена расходников и вышедшего из строя оборудования, подготовка к отопительному сезону, уход за озеленением, уборка и вывоз снега (очень затратная статья), обслуживание и ремонт детских и спортивных площадок, обслуживание лифтов, противопожарной и домофонной системы, работа сантехников, электриков, мастеров универсалов, инженеров и других специалистов УК, оплата услуг подрядчиков и прочие работы, которые помогают поддерживать порядок в доме.

Себестоимость услуг, расходных материалов, комплектующих за это время изменилась — цены увеличились в 2 раза на отдельные позиции. Кроме того инженерное оборудование дома с каждым годом требует всё больше работ по обслуживанию и ремонту из-за увеличивающегося срока эксплуатации. Сохранить качество обслуживания по прежней стоимости управляющая компания больше не может.

Рассмотрим рост цен на примере статьи «Уборка мест общего пользования».

Стоимость расходных материалов для уборки:

- *Тряпка для пола из микрофибры, руб./шт*

2018 год = 166

2020 год = 180

2022 год = 280

- *Средство для мытья полов, руб./шт*

2018 год = 410

2020 год = 472

2022 год = 654

Чтобы сохранить комфорт проживания и благоустройство, предлагаем жителям обновить действующий тариф 21,48 руб./м² и привести его в соответствие времени. Мы пересмотрели логику тарифа, актуализировали себестоимость.

Увеличивать тариф предлагаем постепенно — до 1 сентября 2023 года будет действовать скидка 5,17 руб./м² от стоимости муниципального тарифа и размер платы составит 28 руб./м². Скидка будет распределяться пропорционально между всеми составляющими платы за содержание жилого помещения, кроме статьи «Текущий ремонт».

С 1 сентября 2023 года тариф будет равен муниципальному – 33,17 руб./м².

В [Приложении № 1](#) к бюллетеню голосования можно ознакомиться со списком и стоимостью работ и услуг, входящих в размер платы за содержание жилого помещения муниципального тарифа.

5 Замена трубопровода горячей воды

Для улучшения качества горячей воды и уменьшения аварийных ситуаций необходимо заменить оцинкованные трубы на полипропиленовые.

Полипропиленовые трубы имеют массу преимуществ:

- не подвержены коррозии
- срок службы больше в несколько раз
- не образуются известковые отложения на стенках
- высокая прочность и пр.

Мы предлагаем жителям выполнить работы по замене циркуляционного и подвального трубопровода горячей воды до 1 июня 2023 года.

Выполнить работы будет возможно только в случае положительного решения по 4 вопросу повестки собрания о повышении тарифа на содержание дома.

6 Оплата за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества.

Общедомовое потребление ресурсов идет на обслуживание дома: электричество для освещения подъезда, работы лифта и инженерных систем, вода – для уборки и полива растений.

Эти начисления называют общедомовыми. Разница между показаниями общедомового счётчика и суммой показаний счётчиков в квартирах и офисах распределяется между всеми собственниками пропорционально площади их помещений.

Закон дает право собственникам выбрать наиболее подходящий вариант расчета ОДН: по счетчикам или по нормативу.

7

Переход на прямые договоры

С 1 января 2023 года мы предлагаем жителям заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими компаниями на коммунальные услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению и горячему водоснабжению.

Законодательство постепенно идёт к тому, чтобы собственники заключали прямые договоры с ресурсниками. Такое решение снимает с управляющей компании функцию транзита денежных средств, а также расходов по сбору и взысканию дебиторской задолженности, которые идут из статьи «Содержание жилья». В случае положительного решения, собственники будут вносить платёж за коммунальные услуги напрямую в ресурсоснабжающую компанию. На эти ресурсы будет приходиться отдельная квитанция.

8,9

Выбор Совета дома и его председателя

Совет — это инициативная группа собственников, он работает на благо дома. В нём состоят ваши соседи — активные и рассудительные люди, которые располагают свободным временем и желанием улучшать жилой комплекс.

Совет дома представляет интересы жителей. Выступает в роли рупора собственников. Когда жителей много, Совет дома помогает учесть разные мнения, выбрать одно решение и донести его до управляющей компании.

Во главе Совета дома стоит председатель. Кандидат на эту роль — Черных Алексей (квартира 137). Этот человек вместе с управляющей компанией будет контролировать подрядчиков, принимать их работу и следить за порядком в жилом комплексе.

Задачи председателя

1. Привлечение собственников к управлению общим имуществом дома и придомовой территории.
2. Взаимодействие с УК от лица собственников.
3. Подписание актов о выполненных работах, принятых на Общем собрании.
4. Формирование коллективных жалоб и предложений.

Задачи членов Совета

1. Участие в обсуждении проектов, направленных на поддержание и улучшение состояния общего имущества дома и придомовой территории.
2. Помощь Председателю.

10,11 Про общее имущество дома

В нашем доме размещены удобные сервисы и реклама. Мы не злоупотребляем этим, а бережно относимся к подъездам, двору и фасадам, заключаем договоры с арендаторами и администрируем их работу.

Арендаторы ежемесячно вносят плату за пользование общим имуществом дома. Размер ставки аренды определяется управляющей компанией. При определении ставки мы руководствуемся сложившейся на данном рынке практикой и текущим ценообразованием.

В **10 вопросе повестки** мы предлагаем 15% от суммы, которую дом получит за пользование общим имуществом, оставлять управляющей компании как вознаграждение.

Мы берем на себя все задачи по администрированию процесса сдачи в аренду общего имущества: заключение договоров, включая проверку добросовестности контрагентов и их разрешительной документации, выставление платежных документов, обработку первичной документации, работу с дебиторской задолженностью.

В **11 вопросе** нужно принять решение, как лучше использовать полученные средства от аренды.

Мы предлагаем создать целевой фонд, средства из которого будут тратиться на улучшение благоустройства и содержание дома. Например, на улучшение двора, внеплановый ремонт или другие важные для жителей работы.

Как узнать, что управляющая компания не потратит собранные средства без согласия собственников?

Информация обо всех договорах и собранных и потраченных по ним средствах размещается в ГИС ЖКХ.

12 Место хранения решений

Оригиналы бюллетеней голосования и протокол собрания будут храниться в государственной жилищной инспекции. Копия протокола сохранится в офисе и на сайте управляющей компании.

Нечистоплотная конкуренция

В нашем микрорайоне участились случаи перехода и отчуждения домов в недобросовестные управляющие компании.

Призывы к смене управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис Тюмень», которые активно распространяются среди жителей — это нечистоплотная конкуренция и попытка захвата домов.

Приводят в качестве аргументов эмоциональные высказывания ("ЮИТ Сервис вас бросит, уйдёт с ваших домов"), не подкреплённые никакими фактами.

Не доверяйте подобной агитации, вас вводят в заблуждение.

Почему ООО «ЮИТ Сервис Тюмень» по-прежнему надёжная и ответственная УК, которой можно доверять:

- Мы продолжаем работать в обычном режиме и выполнять обязательства перед клиентами, партнерами и сотрудниками.
- Мы принимаем и выполняем заявки, оказываем дополнительные услуги.
- Наша компания не собирается никуда уходить, а смена ее собственника никак не отразится на обязательствах перед жителями находящихся в управлении домов.
- С мая 2022 года ЮИТ Сервис является частью российского девелопера Группы «Эталон» — одного из надёжнейших застройщиков России (компания основана в Петербурге в 1987 году).

Не поддавайтесь на манипуляции.

Мы рады помочь и дать исчерпывающие ответы на ваши вопросы лично (в часы приема управляющего в офисе УК) или через форму обратной связи в заявках, оформленных любым удобным для вас способом.

Начало собрания и очная часть — 26 октября.
Собрание завершится 21 декабря 2022 года.

Заполненный бюллетень необходимо передать до 21 декабря
в офис управляющей компании
ООО «ЮИТ Сервис Тюмень»
по адресу ул. Созидателей, 16
Часы работы офиса: пн-чт: с 8:30 до 17:30,
пт: с 8:30 до 16:30.

Надеемся на активное участие!
Ваш голос важен.