



ПРОБЛЕМЫ НА «ПИКЕ», ИЛИ ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ УК НЕ СПРАВЛЯЕТСЯ



управляющая
жилищная
компания

территория.

Почему так происходит?

На сегодняшний день у жителей домов на проспекте Космонавтов, 11, накопилось достаточно много претензий к работе текущей управляющей компании «ПИК-Комфорт»:

- 1 Нарушения порядка начислений за ЖКУ, регулярные необоснованные перерасчеты,
- 2 Неисполнение решений собственников, принятых на общем собрании,
- 3 Отсутствие надлежащей претензионной работы с застройщиком в рамках гарантийных обязательств (работ),
- 4 Низкое качество оказываемых услуг и некачественное содержание общего домового имущества,
- 5 Невыполнение требований действующего законодательства, законных требований собственников и Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и пр.

Кроме того, за год своей работы УК:

- 6 Так и не ввела в эксплуатацию приборы телеметрии (системы автоматической передачи данных электроэнергии, тепла, воды и индивидуальные распределители учёта тепла),
- 7 Не передала от Застройщика места общего пользования, а также ряд систем, обеспечивающих функционирование дома,
- 8 Не разместила документацию в системе ГИС ЖКХ, (обязательно в силу закона),
- 9 Компанией экономически не обоснованы услуги, входящие в городской тариф на содержание и ремонт, а также доп.услуги, навязанные на первых общих собраниях собственников.

Что с этим делать?

Команда «Территории» готова предложить всестороннюю поддержку жителям по качественному управлению своим домом:

- 1 Помощь в организации и проведении общих собраний собственников

помещений до декабря 2021 года. На повестке - смена действующей управляющей компании на «Территорию», наделение правом представления интересов в суде по гарантийным обязательствам застройщика.

- 2 Использовать муниципальную ставку платы за содержание жилья для всего перечня общего имущества. Дополнительные услуги повышенной комфортности выбираются на конкурсной основе, с учётом ожиданий жителей.
- 3 Проверить работоспособность систем обеспечения ЖКХ и ввести в эксплуатацию ранее не введенные системы (при необходимости).

4 Создать дополнительные источники дохода дома за счет использования общего имущества домов (аренда, рекламные конструкции).

- 5 Обеспечить начисление платы за коммунальные услуги и содержание жилья с привлечением платежного оператора ООО «Центр расчетов». Контроль за предоставлением услуг в полном объеме.

6 Взаимодействие с активными собственниками - создание комиссии для проведения совместной с УК приемки и проверки работы подрядчиков, ежемесячного снятия показаний ОДПУ и составлении актов.

Первоочередные задачи:

- 1 Проведение претензионной работы с застройщиком: инвентаризация (аудита) оборудования, имущества и элементов благоустройства, при выявлении несоответствия (отклонений, строительных дефектов) - принятие мер к восстановлению недостающего имущества в досудебном и судебном порядке.

- 2 Закрепление за домом технических специалистов и сотрудников клиентского сервиса, офиса управляющей компании в шаговой доступности.

Общая площадь дома, м ²	33 666,40
Услуга	Тариф
Услуги по управлению	9,15
Управление недвижимым имуществом	5,48
Юридическое сопровождение управляющей компании	1,00
Начисление и сбор платежей, информационное обеспечение	1,23
Комиссия за прием платежей	1,20
Регистрация граждан (паспортный стол)	0,24
Услуги по содержанию и ремонту	19,01
Техническое обслуживание и ремонт МОП:	
Техническая эксплуатация, ремонтные работы (включая материалы)	6,38
Снятие показаний с ИПУ в МОП (ЭСО)	0,30
Обслуживание окон и дверей МОП:	0,24
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,00
Обслуживание системы пожаротушения и дымоудаления	0,84
Содержание УКУТ:	
Обслуживание УКУТ	0,13
Поверка УКУТ	0,03
Содержание и ремонт лифтов:	
Техническая эксплуатация лифтов, сигналов ЛДСС	2,19
Техническое освидетельствование лифтов, страхование лифтов	0,32
Содержание домофонов и видеонаблюдения	1,10
Содержание общего имущества:	
Содержание и уборка МОП	3,28
Уборка территории	3,06
Меры по обеспечению СЭБ	0,05
Содержание контейнерной площадки	0,02
Дератизация и дезинсекция	0,05
Лабораторные исследования воды	0,01
Сбор ртутьсодержащих отходов (PCO)	0,01
Всего управление, содержание и ремонт (п.1 + п.2)	28,16
Ставка платы утверждена Постановлением Администрации г. Екатеринбурга № 2602 от 18.12.2020г.	
Услуги, связанные с достижением целей управления, обеспечением безопасности и повышением комфортности проживания в доме	
Аренда, химчистка грязеудерживающих ковриков (7 месяцев):	
жилые помещения	20,7 руб. с одного пом. в месяц
кладовки	1,89 руб. с одного пом. в месяц
Охрана общего имущества:	
жилые помещения	151,5 руб. с одного пом. в месяц
кладовки	14,3 руб. с одного пом. в месяц
Благоустройство земельного участка (дополнительное озеленение, услуги садовника и прочее)	1,66 руб. с кв. м пом., раз в год
Дополнительная уборка первых этажей (воскресенье и праздники)	0,30 руб. с кв. м пом. в месяц
Организация праздников - 2 праздника (разовый сбор)	2,08 руб. с кв. м пом., раз в год
Вывоз снега с территории (2 вывоза по 2,005 руб. по факту вывоза, разовый сбор в год по фактическому вывозу 10 машин (типа «Камаз»))	по 4,01 руб. с кв. м за 2 вывоза