

МЕМОРАНДУМ О НАМЕРЕНИЯХ СТОРОН
при смене собственниками управляющей компании в домах
комплекса по проспекту Космонавтов, д.11в.

На сегодняшний день в МКД по адресу: г. Екатеринбург, проспект Космонавтов, д. 11в (далее – МКД), имеется ряд проблем, возникших у собственников с управляющей организацией ООО «ПИК-Комфорт» (далее – УО).

Жители наблюдают систематическое неисполнение условий договора управления со стороны УО, в том числе:

- низкое качество оказываемых услуг, невыполнение требований действующего законодательства, законных требований собственников МКД и Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, а также других надзорных органов;
- некачественное содержание общедомового имущества;
- не предоставление технической документации для возможности уточнения и сверки состава общедомового имущества, а также запрашиваемых документов;
- нарушения в порядке начислений за ЖКУ, а также регулярные необоснованные перерасчеты в квитанциях без фактического их обоснования и подтверждения;
- неисполнение решений собственников, принятых на общих собраниях;
- низкое качество работ с собственниками (жителями помещений) МКД, неудовлетворительная работа по выполнению заявок собственников (жителей) МКД;
- отсутствие надлежащей претензионной работы с застройщиком в рамках гарантийных обязательств (работ), а также с подрядчиками (исполнителями услуг).

На протяжении календарного года:

- НЕ введены в эксплуатацию системы автоматической передачи данных электроэнергии, тепла и воды;
- НЕ введены в эксплуатацию индивидуальные распределители учёта тепла;
- НЕ переданы от Застройщика места общего пользования, а также ряд систем, обеспечивающих функционирование МКД;
- Экономически НЕ обоснованы услуги входящие в городской тариф на содержание и ремонт, а также дополнительные услуги, навязанные в первых общих собраниях собственников помещений МКД;
- НЕ размещена документация в системе ГИС ЖКХ, в том числе по лицевым счетам.

Стороны понимают необходимость предпринять следующие действия:

① ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Запустить проведение общего собрания собственников помещений (далее – ОСС) до конца декабря 2021 г. по адресу: г. Екатеринбург, пр. Космонавтов, 11в

о смене управляющей организации ООО «ПИК-КОМФОРТ» на управляющую компанию ООО «УЖК «Территория» (далее – УК).

В повестку ОСС включить вопросы, связанные с наделением выбираемой УК правовыми полномочиями представления интересов собственников в судах по вопросам устранения гарантийных недостатков застройщиком.

Стороны определили компетенции по организации и проведению ОСС:

УК: подготовить проект повестки собрания, реестр собственников МКД, документы для организации и проведения ОСС (уведомления о проведении ОСС, акты фиксации доведения информации через информационные доски, для собственников МКД - презентацию своих услуг (на бумажном носителе и в видеозаписи) и разъяснений по вопросам повестки ОСС, бланки решений собственников помещений на всех собственников помещений МКД, проект финплана дома, необходимые документы, оформляемые по результатам проведения ОСС. Выделить представителей УК в качестве секретаря счётной комиссии ОСС, а также оказать помощь Совету МКД в оповещении собственников МКД через имеющиеся собственные ресурсы сотовой связи и других возможностей на безвозмездной основе по телефонам, указанным Советом МКД (3-5 раз).

Совет МКД: согласовать и утвердить документы к ОСС, организовать и провести собрание, собрать решения собственников МКД, предоставить УК данные по телефонам, необходимым для проведения оповещения через СМС.

Проверка бюллетеней и протокола ОСС происходит комиссионно, с участием Совета МКД и представителей УК.

② ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Состав работ по содержанию мест общего пользования	Муниципальный контракт	Предложение в рамках договора управления	Дополнительно, не входит в договор управления. На условиях определенных ОСС
Уборка мест общего пользования			
Мытье полов кабин лифтов	5 раз в неделю	6 раз в неделю	7 раз в неделю
Мытье первого этажа (лифтового и этажного холла) для зданий, более 10 этажей	5 раз в неделю	6 дней в неделю 2 раза в день влажная уборка пола	7 дней в неделю. Дополнительная уборка 1 раз в седьмой день
Мытье лифтовых и этажных холлов 2 этажа и выше	1 раз в мес	1 раз в неделю	2 раз в неделю
Подметание незадымляемых лестниц и переходных лоджий	1 раз в неделю	1 раз в неделю	
Мытье незадымляемых лестниц	1 раз в мес	1 раз в месяц	

Состав работ по содержанию мест общего пользования	Муниципальный контракт	Предложение в рамках договора управления	Дополнительно, не входит в договор управления. На условиях определенных ОСС
Протирка почтовых ящиков, радиаторов отопления, подоконников, перил, шкафов для счетчиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в квартал	1 раз в месяц	
Мытье окон мест общего пользования на этажах выше 1	1 раз в год	2 раза в год	
Протирка зеркал в МОП и лифтах		6 раз в неделю	7 раз в неделю
Протирка стен кабины лифта		6 раз в неделю	7 раз в неделю
влажное подметание лестничных маршей и площадок ниже 1-го этажа	5 раз в неделю	6 раз в неделю	
Мытье лестничных маршей и площадок ниже 1-го этажа	1 раз в месяц	входит в мытье лестниц раз в месяц	
Уборка территории			
<ul style="list-style-type: none"> - отчистка грязеудерживающих покрытий; - подметание крыльца; - подбор и вынос случайного мусора; - уборка мусорных площадок; - удаление мусора из уличных урн; - уборка от снега пешеходных зон; 	5 раз в неделю	6 дней в неделю	7 раз в неделю
- удаление пыли, грязи с МАФ;	1 раз в месяц	1 раз в неделю	
- чистка урн от грязи;	1 раз в месяц	1 раз в месяц	
<ul style="list-style-type: none"> - уборка цоколя здания от загрязнений; - откалывание льда с территории у входной группы полностью включая тротуары; - уборка МАФ от снега; - обработка тротуаров противоскользящими реагентами; - сдвигание снега с проезжей части (при установлении толщины снежного покрова до 10 см.); - покос травы газона (раз в 2 недели); 	по мере необходимости	по мере необходимости	

УК берет на себя обязанность использовать муниципальную ставку платы за содержание дома для всего перечня общего имущества (оборудования, элементов благоустройства), определённого приложением к муниципальному тарифу в Екатеринбурге в границах земельного участка, ограниченного кадастровым номером № 66:41:0205009:10710, площадью - 15 720 м² и МКД, с площадью голосования МКД – 33 666,4 м², в том числе уход за общедомовыми зелёными насаждениями, обслуживание общедомовой системы видеонаблюдения и домофонов.

Дополнительные услуги повышенной комфортности выбираются на конкурсной основе, с учётом ожиданий жителей. Цена на дополнительные услуги формируется конкурентами после раскрытия смет (расчетов-обоснований) УК включаемых в общедомовой тариф на каждый МКД. Решение принимается собственниками помещений МКД в ходе ОСС.

В ставку «муниципального тарифа» УК включает обеспечение доступа жителям в подъезды через систему контроля доступа (домофоны) и видеонаблюдение (10 камер). До момента организации такого доступа – собственникам управляющей компанией осуществляется перерасчет в размере 1,1 руб./м² (за домофон – 1 руб./м² и видеонаблюдение из 10 видеокамер - 0,1 руб./м²).

Квитанции УК не будут содержать дополнительной комиссии за прием платежей банками и платежными агентами.

УК предлагает оплачивать квитанции через Сбербанк т.к. счет для дома компания откроет в этом банке. Это будет уникальный расчетный счет дома. Он будет указан в платежных документах на оплату ЖКУ и этот же счет будет представлен в реквизитах всех приглашенный подрядчиков. Информация о состоянии счета будет предоставляться Совету МКД по согласованному графику, и в перспективе одного года станет доступной в текущем режиме всем жителям дома.

③ ОТКРЫТИЕ ОФИСА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ (ПРИОРИТЕТНАЯ)

УК, при выборе ее на ОСС, обязуется в трёхмесячный срок после включения домов в лицензию УК, открыть офис в шаговой доступности для обслуживания жителей ЖК Космонавтов, д. 11в. Кроме того, собственники всегда смогут получить консультации в любом из флагманских офисов УК.

④ ПРЕТЕНЗИОННАЯ РАБОТА С ЗАСТРОЙЩИКОМ (ПРИОРИТЕТНАЯ)

УК обязуется с получением технической документации в трёхмесячный срок провести инвентаризацию (аудит) оборудования, имущества и элементов благоустройства МКД, при выявлении несоответствий (отклонений, строительных дефектов), принять меры к восстановлению недостающего имущества в досудебном и судебном порядке.

УК обязуется провести строительно-техническую экспертизу по соответствию класса энергоэффективности МКД за свой счёт, с дальнейшим взысканием расходов с застройщика ООО «ПИК-Урал», либо управляющей организации ООО «ПИК-КОМФОРТ», в трёхмесячный срок после включения в реестр лицензий Свердловской области.

В интересах собственников дома добиться устранения дефектов общего имущества или обратиться в суд за взысканием с застройщика денежных средств для устранения недостатков.

УК оказывает содействие собственникам в части поиска вариантов исполнения застройщиком гарантийных обязательств в части индивидуальных дефектов в жилых и нежилых помещениях (по юридическому сопровождению споров с Застройщиком на возмездной основе, но по результатам положительно решённых судебных заседаний).

УК осознает возможную сложность истребования технической документации на МКД (проектной, рабочей и исполнительной документации, а также сопутствующие ключи доступа к установленному общедомовому оборудованию (СКУД, СОВ и т.п.)) и примет все исчерпывающие меры для решения этого вопроса в приоритетном направлении.

УК обязуется при передаче МКД совместно с Советом МКД активировать показания общедомовых приборов учёта, имущества, оборудования и элементов благоустройства, активировании строительных недостатков (дефектов), принимать участие в судебных заседаниях, и через Совет МКД информировать собственников о проводимых мероприятиях по претензионной работе с застройщиком, а также обязанностей, возложенных на Совет МКД, в соответствие с требованиями ЖК РФ и утверждёнными положениями о Совете МКД.

⑤ ПРОВЕРКА РАБОТОСПОСОБНОСТИ СИСТЕМ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ВВЕДЕНИЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕ ВВЕДЕННЫХ СИСТЕМ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ)

УК обязуется при передаче МКД совместно с Советом МКД активировать работоспособность систем обеспечения МКД, входящих в состав общедомового оборудования (имущества): АСКУВТ (воды и тепла), АСКУЭ (электроэнергии), СКУД, СОВ, СОТ – приоритетные; АСУД; АСУД И; АСУД Л; ОСПД; ПС; ЭОМ; СС; АР; ВК; ОВ; ИОС и др. и принять меры по восстановлению (реконструировать), по приведению в соответствие с технической документацией на МКД в досудебном и судебном порядке от застройщика (ООО «ПИК-УРАЛ») и управляющей организации (ООО «ПИК-КОМФОРТ»). Работа по восстановлению системы удалённого снятия показаний всех приборов учёта КУ в помещениях МКД, а также по восстановлению работы системы контроля доступа в подъезды МКД является приоритетной. В случае принятия решения собственниками МКД в пользу выбора УЖК Территория в качестве управляющей компании специалисты компании обеспечат работу домофонных систем в минимально короткое время после включения МКД в лицензию.

С момента начала управления МКД УК обязуется обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское прикрытие МКД, в соответствии с действующими нормами и правилами.

⑥ СОЗДАНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДОХОДА МКД

УК предлагает собственникам и Совету МКД принять решение об использовании общего имущества домов для получения дополнительных доходов. Деньги от аренды общего имущества, за вычетом налогов, будут храниться на отдельных счетах УК, заведённых для МКД. Решение о распоряжении этими средствами выносится на общее собрание собственников МКД, оформленного протоколом ОСС.

УК даст возможность всем провайдерам попасть к их потенциальным абонентам в ЖК Космонавтов, д.11в, при условии выполнения **единых технических условий на вход в дом и прокладку своих сетей**, а также при наличии технической возможности для попадания. Технические условия должны быть подготовлены УК и согласованы с Советом МКД.

Контроль за их исполнением лежит на УК, выявленные нарушения со стороны провайдеров будут фиксироваться УК и устраняться провайдерами, а в случае отказа, взыскиваться в судебном порядке. Оплата за размещение оборудования провайдеров не берется до момента принятия собственниками МКД решений на ОСС о сдаче в аренду общего имущества.

Рекламные конструкции и вывески на МКД размещаются владельцами (пользователями) помещений по специальным ТУ, разработанным УК и согласованными с Советом МКД. Плата за размещение рекламы не берется до момента принятия собственниками МКД решений на ОСС о сдаче в аренду общего имущества.

Агентское вознаграждение УК за соблюдение договорных отношений с арендаторами и операционную деятельность составляет 20% от получаемых средств.

Совет МКД, с учётом интересов всех собственников, определяет политику предоставления мест общего пользования в аренду. Удобство и комфорт проживания собственников является приоритетным по отношению к доходу дома.

⑦ НАЧИСЛЕНИЯ И РАБОТА С РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

УК планирует начислять плату за коммунальные услуги и содержание жилья с привлечением специализированного платёжного оператора – ООО «Центр расчетов». При получении вопросов (жалоб) от собственников (жильцов) МКД по проводимым начислениям представлять инициатору и Совету МКД отчёт о проводимых начислениях (перерасчётах) за запрашиваемый период (или на срок до 12 месяцев) для проверки, используя документы, подтверждающие факты проводимых начислений (перерасчётов).

УК будет фиксировать недопоставки коммунальных ресурсов на вводе в дом, поставки ресурсов ненадлежащего качества и предъявлять претензии ресурсоснабжающим организациям, с целью улучшения качества коммунальных услуг. Решение о наделении полномочий УК предоставлять интересы собственников должно быть принято на ОСС. В случаях недопоставки или поставки ресурсов ненадлежащего качества, по заявлениям собственников будут производиться перерасчеты платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

УК для оперативности реагирования на заявки собственников предоставит возможность их направления через мобильное приложение, а также получение квитанций, передачу показаний ИПУ и оплаты услуг через личный кабинет мобильного приложения.

⑧ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С СОБСТВЕННИКАМИ

УК считает необходимым создать в доме комиссии из числа инициативных собственников, готовых принимать ежемесячное участие в снятии показаний ОДПУ и составлении актов. Совет МКД создаёт комиссии из состава Совета (жителей) МКД по каждому направлению работ с подрядными организациями в количестве не более трех человек по каждому направлению. УК предоставляет Совету МКД все заключённые договоры подряда на основные услуги по обслуживанию дома и дополнительные услуги - повышения

комфортности проживания. УК приглашает членов комиссий на подписание ежемесячных актов с подрядными организациями. Члены комиссий в течении каждого периода оказания услуг могут выставлять замечания подрядчику в рамках предмета договора. УК при подписании ежемесячного акта анализирует выставленные замечания и их устранение. В случае наличия замечаний к работам сторонних организаций, данные замечания фиксируются и, после их устранения, подписываются членами каждой комиссии. Данные комиссии создаются по уборке МОП, прилегающей территории, по обслуживанию общедомовых систем, оборудования (лифтов, ПОС) и других задач (услуг), предоставляемых в МКД и т.д., по количеству и предмету договоров, в соответствии с финансовым планом. Ежегодно члены Совета МКД и УК подписывают итоговый годовой АКТ оказания услуг управления и содержания в течении первого квартала года, следующего за расчетным.

УК ежегодно предоставляет финансовый отчет о выполнении договора управления в форме, установленной договором управления в течении первого квартала года, следующего за расчетным. Отчет формируется в соответствии с фактическим расходованием средств собственников, направленных на содержание их многоквартирного дома. Отчет служит основанием для корректировки стоимости услуг по управлению и содержанию МКД, а также корректировке стоимости услуг по дополнительной комфортности. УК, получая согласие Совета МКД, вправе выходить на общее собрание собственников с предложением об изменении ставки платы (увеличение или уменьшение). УК в своей деятельности будет ориентироваться на размер ставки на содержание и ремонт на уровне Муниципальной ставки или ниже, действующей в текущем периоде.

Члены Совета МКД учувствуют в осеннем и весеннем осмотре дома, как обязательные члены комиссии с правом подписи документов.

Кроме обязательных каналов взаимодействия с собственниками, УК разрабатывает и запускает сайт дома, чат дома, предоставляет иные средства коммуникации и обмена информации (приложение «БРИС ЖКХ»), фирменное мобильное приложение, чат-боты, телеграмм-канал, инстаграмм.

Для информационного освещения деятельности УК предлагается разместить в холлах первых этажей экраны. На них силами УК будет размещаться информация о работе (видео-фото материалы), а также часть (не более 1/2 экранного пространства) медийной рекламы. Средства от медийной рекламы будут направляться УК на поддержание информационной активности о жизни дома (возмещение стоимости экранов, стоимость контента о жизни дома, печатных материалов для собственников).

УК при участии Совета МКД планирует вести работу по информированию собственников о жизни дома, принимать участие в формировании повестки ежегодных собраний, проводить опросы и учитывать мнение большинства собственников при реализации инициатив и проектов.

Обязанность УК после приемки МКД в управление - учитывать интересы всех групп жителей, реагировать на их потребности и пожелания, в том числе защищать законные права маломобильных групп населения (организовывать комфортную для этого среду).

Для реализации вышеуказанных положений сотрудничества Стороны обмениваются информацией, осуществляют взаимные консультации, проводят встречи, работают с собственниками, а также, в случае необходимости, приглашают представителей сторонних компаний (коммерческих и некоммерческих организации), необходимых для эффективного сотрудничества.

⑨ ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В случае принятия решения собственниками МКД о прекращении договора управления до истечения срока действия договора, управления УК обязуется в течении 30 дней передать всю имеющуюся в наличии техническую документацию.

В случае завершения срока договора управления и отсутствии желания пролонгировать договор в имеющейся редакции и по установленной цене, УК уведомляет собственников установленным договором способом о дате прекращения договорных отношений. Совет МКД предпринимает действия по подбору другой УК для МКД в течении указанного периода.

Цель совместной работы Управляющей компании и Советов домов – комфортное и безопасное проживание жителей.

ООО «УК «Территория»
Директор Сень ДВ


Д.В. Сень
«12» 12 2021 г.

Председатель Совета
пр. Космонавтов, д. 11В


А.Ю.Гнеушев
«12» 12 2021 г.