

МЕМОРАНДУМ О НАМЕРЕНИЯХ СТОРОН при смене собственниками управляющей компании в домах комплекса по ЖК Балтым-Парк.

На сегодняшний день в МКД по адресам: г. Верхняя Пышма, пос. Балтым, ул. Васильковая 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, Фиалковая 1, Александра Шамаева 12 и другим домам ЖК Балтым-Парк (далее – МКД), имеется ряд проблем, возникших у собственников с Управляющей Организацией ООО «ЮНИТ Сервис Урал» (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;
- некачественное содержание общедомового имущества;
- непредставление технической документации для возможности уточнения и сверки состава общедомового имущества, а также 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 общем собрании;
- 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).

На протяжении календарного года:

- 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 общих собрания собственников помещений (далее – ОСС) до сентября 2024 г. по адресам: г. Верхняя Пышма, пос. Балтым, ул. Васильковая 1, 3, 5, 7, 9, 11, Фиалкова 1, Александра Шамаева 12 и другим домам ЖК Балтым-Парк о смене управляющей организации ООО «ЮНИТ Сервис Урал» на управляющую компанию из группы компаний «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, проекты финпланов домов, необходимые документы, оформляемые по результатам проведения ОСС. Выделить представителей УК в качестве секретаря счётной комиссии ОСС, а также оказать помощь Советам МКД в оповещение собственников МКД через имеющиеся собственные ресурсы сотовой связи и других возможностей на безвозмездной основе по телефонам, указанным Советами МКД (3-5 раз).

Советы 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.

2. ТАРИФ НА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МКД И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

УК берет на себя обязанность использовать расчётную ставку платы за содержание домов для всего перечня общего имущества (оборудования, элементов благоустройства), определённого финансовым планом, 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 расчетный тариф на каждый МКД. Решение принимается собственниками помещений МКД в ходе ОСС.

В ставку «финансового плана» УК включает обеспечение доступа жителям в подъезды через систему контроля доступа.

УК берет на себя обязательства формировать расчетные тарифы с выделенным фиксированным вознаграждением УК в размере 10% и сохранением экономии в результате деятельности УК в специально созданном для этого Резервном фонде.

Главное условие работы УК для собственников – качество оказания услуги управления. Для достижения необходимого качества будут проводиться постоянные консультации с Советами домов и сбор обратной связи. В случае, если для повышения качества, будет необходимо повысить тариф, данные мероприятия будут обсуждаться с Советами домов.

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 Балтым-Парк. Кроме того, собственники всегда смогут получить консультации в любом из флагманских офисов УК Территория.

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 несоответствия (отклонений, строительных дефектов) принять меры к восстановлению недостающего имущества в досудебном и судебном порядке, в случае, если такой срок гарантийных обязательств еще не истек или ранее зафиксирован комиссионными осмотрами с составлением актов с представителями МКД, УО и Застройщиком.

В интересах собственников домов добиться устранения дефектов на общем имуществе или обратиться в суд за взысканием с застройщика денежных средств для устранения недостатков, в случае действия гарантийных обязательств.

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 и исполнительной документации, а также сопутствующие ключи доступа к установленному общедомовому оборудованию (СКУД, и т.п.)) и примет все исчерпывающие меры для решения этого вопроса в приоритетном направлении.

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

5. ПРОВЕРКА РАБОТОСПОСОБНОСТИ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖКХ И ВВЕДЕНИЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НЕ ВВЕДЕННЫХ СИСТЕМ (ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ)

УК обязуется при передаче МКД совместно с Советами МКД активировать работоспособность систем обеспечения МКД, входящих в состав общедомового оборудования (имущества): АСКУВТ (воды и тепла), АСКУЭ (электроэнергии), СКУД, СОТ – приоритетные;

АСУД; АСУД И; АСУД Л; ОСПД; ПС; СОВ; ЭОМ; СС; АР; ВК; ОВ; ИОС и др. и принять меры по восстановлению (реконструировать) по приведению, в соответствии с технической документацией на МКД в досудебном и судебном порядке от застройщика и прежней управляющей организации. 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 существования таких систем).

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

6. СОЗДАНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДОХОДА МКД

УК предлагает собственникам и Советам МКД принять решение об использовании общего имущества домов для получения дополнительных доходов. Деньги от аренды общего имущества, за вычетом налогов, будут храниться на отдельном счете УК, заведённого для этой цели. 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 Балтым-Парк при условии выполнения единых технических условий на вход в дом и прокладку своих сетей, при условии, что имеется техническая возможность для попадания. Технические условия должны быть подготовлены УК и согласованы с Советами 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. По причине недавно вышедшего Постановления о безвозмездном оказании услуг аренды МОП провайдерами, будут рассмотрены варианты иных возможностей предоставления МОП в аренду по согласованию с Советами Домов.

Рекламные конструкции и вывески на МКД размещаются владельцами (пользователями) помещений по специальным ТУ, разработанным УК и согласованными с Советами 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 25% от получаемых средств.

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

7. НАЧИСЛЕНИЯ И РАБОТА С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ 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 каждого 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 на вводе в дом недопоставки коммунальных ресурсов, 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, либо систему БРИС ЖКХ.

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 дома создает комиссии из состава Совета по каждому направлению работ со сторонними организациями в количестве не более трех человек по каждому направлению. УК разрабатывает акт приемки работ и отсутствия замечаний. 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, обслуживания общедомовых систем, оборудования (лифтов, ПОС) и других задач (услуг), предоставляемых в МКД.

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.

УК при участии Советов 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 организаций), необходимых для эффективного сотрудничества.

Для обеспечения своевременной информационной поддержки о техническом состоянии каждого МКД, находящегося под управлением УК, в обязательном порядке (2 раза в год – весной и осенью) проводятся мероприятия по оценке тех состояния МКД, с составлением актов весеннего и осеннего осмотра с последующим размещением актов в систему ГИС ЖКХ. Акты подписываются подрядными организациями, представителями УК и собственниками. По итогу составления актов, УК составляет очередной (весенний, осенний) план работ для последующей реализации в текущем режиме необходимых мероприятий.

9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С АДМИНИСТРАЦИЕЙ И ИНЫМИ СЛУЖБАМИ

После принятия решения о смене УК, вновь выбранная УК предпримет все меры для своевременной работы коммунальных служб по своевременной чистке дорог, подъездных путей. Также УК окажет необходимую помощь в составлении претензий и обращений в адрес коммунальных служб, не переданных сетей ливневой канализации, сетей хозяйственно-бытовой канализации, предпримет шаги для обеспечения надлежащего обслуживания данных сетей органами местного самоуправления и Ресурсоснабжающими организациями.

УК окажет содействие и помощь в отношении всех МКД, принявших решение сменить прежнюю УК, в выяснении ситуации по состоянию всех специальных счетов по капитальному ремонту МКД, а также предусмотрит формирование вопросов повестки на ОСС по вопросу открытия спец счетов на счете УК с дальнейшим их применением по решениям ОСС. Предусмотрит систему депозитного нахождения средств капитального ремонта для максимального эффекта их накопления.

Подписи сторон: