

Протокол проведения очной части Общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу Московская обл., Красногорский р-н, п.Отрадное, ул.Кленовая д.3

3 июня 2018 г. состоялась очная часть Общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Кленовая д.3.

На встрече жители ознакомились с порядком проведения и повесткой Общего собрания, задали вопросы о деятельности управляющей компании, оказываемых услугах и тарифах ООО «Комфорт Эстейт».

Присутствовали:

- Генеральный директор управляющей компании «Комфорт Эстейт – Петухов Леонид Алексеевич
- Главный инженер УК «Комфорт Эстейт» - Богов Андрей Александрович
- Экономист УК «Комфорт Эстейт» - Таранцева Ольга Владимировна
- Ведущий юрисконсульт УК «Комфорт Эстейт» - Диков Алексей Викторович
- Менеджер по развитию УК «Комфорт Эстейт» - Мокшина Елена Петровна
- Представитель застройщика ООО «Джевоссет» - Медведев Алексей Александрович
- Собственники помещений МКД ул.Кленовая д.3

Для тех, кто не смог присутствовать лично, публикуем подробный отчет с ответами на поставленные вопросы.

1. Информация об управляющей компании

ООО «Комфорт Эстейт» входит в группу компаний ROSE GROUP.

Управляющая компания была создана в 2011 году, специально для управления объектами ЖК «Микророза в лесу».

«Комфорт Эстейт» управляет введенными в эксплуатацию многоквартирными домами 3, 5, 6 и подземными паркингами на основании договоров с застройщиком ООО «Джевоссет», а также домами 1 и 2 по решению общего собрания собственников.

Под административным управлением УК «Комфорт Эстейт» находятся ресурсоснабжающие организации ООО «ВЭЛС» (водоснабжение и водоотведение) и ООО «ТЭСИС» (теплоснабжение).

2. Форма и порядок проведения собрания

Форма проведения очно-заочная;

Очная часть с 1100 до 1400 03.06.2018 г.;

Заочная часть с 1100 03.06.2018 г. до 2100 20.07.2018 г., бланки принимаются круглосуточно в диспетчерской службе УК по адресу ул. Лесная д.18 сек.4;

Подсчет голосов будет производиться счетной комиссией в актовом зале школы «Светлые горы» 21.07.2018 начало в 12.00. На подсчете могут присутствовать все желающие собственники;

Со всей информацией, касающейся вопросов, поставленных на повестку дня можно ознакомиться:

- на сайте управляющей компании ООО «Комфорт Эстейт» <http://comfort-est.ru/>;
- в офисе управляющей компании по адресу: Московская обл., Красногорский р-н, с/п Отраденское, п. Отрадное, ул. Лесная, д.18 в рабочее время.

3. Зачем проводить ОСС, если УК «Комфорт Эстейт» уже управляет домами?

УК «Комфорт Эстейт» управляет домами 3, 5 и 6 на основании договоров с Застройщиком, по закону действие данных договоров ограничено и по истечению 3 месяцев с даты ввода в эксплуатацию МКД Администрация имеет право объявить конкурс по выбору организации на управление МКД, в случае, если собственники не приняли решение о форме управления данным жилым домом.

4. Тариф

Предлагаемый тариф на **содержание и текущий ремонт** ул. Кленовая д. 3 составляет **41,00 руб.** за 1 кв. м. в месяц, это минимальный возможный тариф, при котором возможно обеспечить качественное обслуживание инженерных систем, мест общего пользования и прилегающей территории.

Действующий тариф на **содержание и текущий ремонт** МКД № 3 установлен Постановлением Администрации Красногорского района Московской области №1122/6 от 06.06.2016 года и составляет **34,18 руб.** за 1 кв. м. в месяц.

Муниципальный тариф не включает в себя обслуживание прилегающей территории, детских площадок и подземной автостоянки!

Фактически УК «Комфорт Эстейт» на сегодняшний день оказывает услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию МКД № 3 в убыток. Данная ситуация просматривается в финансовых отчетах, опубликованных на сайте управляющей организации ООО «Комфорт Эстейт», в разделе «Раскрытие информации».

Тариф 41,0 включает в себя кроме технического обслуживания и эксплуатации здания, также уборку подземной автостоянки, благоустройство территории (уход за газонами и зелеными насаждениями – полив, покос, прополка, подсеивание газона, посадка дополнительных растений и т.п.), обслуживание детской площадки (уборка, текущий ремонт).

5. Благоустройство

Управляющая компания на сегодняшний день полностью не завершила приёмку благоустройства территории земельного участка дома № 3 по ул. Кленовая от Застройщика, т.к. в соответствии с проектом не были высажены цветники и частично отсутствуют кустарники. По выявленным недостаткам были составлены акты и направлено обращение к Застройщику.

В ответ на обращение УК в рамках гарантийных обязательств будут проведены работы по завершению благоустройства в соответствии с утвержденным проектом.

6. Гарантийные обязательства

Управляющая компания несет ответственность за техническое обслуживание и бесперебойную работу инженерных систем, а также за содержание мест общего пользования. Гарантия Застройщика на общестроительные конструкции 5 лет, на инженерные системы – 3 года

По гарантийным случаям в квартирах собственники обращаются напрямую к Застройщику, а по общедомовому имуществу взаимодействие с Застройщиком осуществляет УК, благодаря тому, что управляющая организации входит в одну группу компаний с застройщиком ООО «Джевоссет», взаимодействие по гарантийным вопросам происходит максимально быстро и эффективно.

В соответствии с гарантийными обязательствами Застройщика были устранены нижеследующие недостатки за год эксплуатации:

1. Протекания влаги через перекрытие автостоянки;
2. Ремонт воздушно-тепловой завесы на въезде в автостоянку;
3. Ремонт строительной отделки вестибюлей 1-х этажей с 1 по 11 секции;
4. Ремонт строительной отделки тамбур-шлюзов, лифтовых холлов -1-х этажей и эвакуационных выходов из автостоянки;
4. Устранение контруклона трубопровода канализации в кв. 81;
5. Выполнение работ по изменению устройства машино мест автостоянки;
6. Устранение дефектов строительной отделки МОП во всех секциях дома;

По всем гарантийным случаям составляются акты с участием комиссии от застройщика, на основании которых затем производятся гарантийные ремонтные работы. Со всей документацией можно ознакомиться в офисе управляющей компании.

7. Ремонт мест общего пользования, причины возникновения трещин

Трещины появляются в связи с усадкой дома, гарантия Застройщика на отделку составляет три года, в течение этого периода ежегодно будет производиться ремонт и устранение возникающих трещин. Полная усадка происходит обычно от 2 до 3 лет.

Устранение трещин производится силами Застройщика в рамках гарантийных обязательств по обращению управляющей компании.

8. Энергосбережение

Дома второй очереди имеют класс энергоэффективности «В» (высокий). Данная категория соответствует первоначальной направленности на энергосберегающую схему потребления ресурсов в МКД № 3. На данный момент происходит замена люминесцентных ламп, на

светодиодные по мере выгорания. Кроме того, дом оснащён системой автоматического управления инженерными системами, которая осуществляет контроль над функционированием оборудования и его энергопотреблением.

Тариф ресурсоснабжающей организации «ТЭСИС» регулируется комитетом по ценам Московской области, комитет утверждает тариф с учетом данных предыдущих отчётных периодов. Котельная работает с автоматическим поддержанием установленного температурного графика 105-70 град. С.

В целях экономии ресурса управляющая компания провела энергосберегающие мероприятия с понижением расхода теплопотребления систем отопления МОП (лифтовые холлы, эвакуационные лестницы, вестибюли). На подземной автостоянке было полностью отключено отопление, однако в целях предотвращения проникновений холодного воздуха на въезде – выезде поддерживалось автоматическое функционирование воздушно-тепловых завес. Режимы работы систем вентиляции осуществляются по расписанию периодического проветривания и при повышении уровня СО при загазованности помещений.

К следующему отопительному периоду будет подготовлена актуальная программа энергосбережения, которая будет представлена в каждой секции дома на информационных стендах.

В нижеследующей таблице представлена информация о потреблении тепловой энергии в МКД первой и второй очереди в отопительном периоде 2017-2018 г. Согласно данным сведениям ачисления по отоплению не превышают норматив, который установлен воме. При этом данное нормативное требование установлено для малоэтажных муниципальных домов с небольшими МОП, без панорамного остекления и одной входной дверью;

	Кол-во Гкал за отопит. период 2017-2018 г.г.	Общая площадь жилых и нежилых помещений	Расход Гкал на 1 м2 общей площади за отопительный период	Расход Гкал на 1 м2 общей площади в месяц отопительного периода	Норматив расхода тепловой энергии в месяц отопительного периода, Гкал
<i>Первая очередь</i>					
д 16	6570	42219	0,156	0,022	0,025
д 17	6672	41931	0,159	0,023	0,025
д 18	2095	12714	0,165	0,024	0,025
Итого	15337	96864	0,16	0,023	0,025
<i>Вторая очередь</i>					
д 1	4106	24643	0,167	0,024	0,025
д 2	3108	18460	0,168	0,024	0,025
д 3	3637	23109	0,157	0,022	0,025
Итого	10851	66212	0,16	0,023	0,025

9. Обслуживание инженерных систем

В новостройках 2-й очереди ЖК Микророда «В лесу» установлено инновационное инженерное оборудование, требующее профессионального технического обслуживания.

В составе УК «Комфорт Эстейт» работают высококвалифицированные специалисты, которые имеют высокие профессиональные навыки и обеспечивают качественное техническое обслуживание смонтированных инженерных систем.

Генеральный директор ООО «Комфорт Эстейт» Петухов Леонид Алексеевич владеет опытом работы в службе эксплуатации объектов недвижимости более 30 лет, в том числе с основания ЖК Микрород «В лесу», имеет высшее инженерное образование.

Главный инженер ООО «Комфорт Эстейт» Богов Андрей Александрович также имеет высшее инженерное образование и стаж работы в эксплуатации зданий и сооружений более 28 лет. При этом более 5 лет работал в службе эксплуатации новостроек ЖК Микрород «В лесу» и знаком со всеми особенностями инженерных систем и оборудования. и систем диспетчеризации.

Управляющая компания ООО «Комфорт Эстейт» проводит экскурсии жителей МКД № 3 по техническим помещениям и инженерным системам, информация о следующей планируемой экскурсии будет опубликована на нашем сайте и в телеграм-канале.

10. Лифты

Обслуживание лифтов осуществляется специализированной подрядной организацией, с привлечением квалифицированных специалистов – дежурных электромехаников по ремонту и техническому обслуживанию лифтов Диспетчеры аварийной дежурной службы управляющей организации ООО «Комфорт Эстейт» имеют квалификационную аттестацию и круглосуточную прямую связь с кабинами лифтов, которая обеспечивается существующей системой диспетчеризации лифтов. Взаимодействие диспетчеров и электромехаников лифтовой организации обеспечивается с применением мобильной телефонной связи и радиостанций.

11. Личный кабинет, обработка заявок

В августе 2017 года запущено новое мобильное приложение «Домопульт», приложение доступно в App Store и Google play market, а также на сайте <https://comfort.domopult.ru/lk/> и обеспечивает следующие возможности:

- Внесение показаний счетчиков (ГВС/ХВС) онлайн
- Оформление онлайн-заявок на основные и доп. услуги УК (мелкий ремонт, клининг и т.д.)
- Отслеживание статуса выполнения заявок
- Чат с диспетчером
- Оплата счетов за ЖКУ и доп. услуг
- Получение новостей от управляющей компании
- Контроль расходов за ЖКУ
- Оценка работы специалистов управляющей компании

Приложение активно используется жителями, в мае обработано **825 заявок, всего с августа 2017 г – 5 500 заявок**, контроль за выполнением заявок возложен на старшего диспетчера, руководство компании также ежедневно видит отчеты по заявкам, что позволяет оперативно реагировать на возникающие проблемы.

До конца текущего года появится возможность заказа услуг местной инфраструктуры ЖК Микрород «В лесу» (доставка продуктов, пиццы и т.п.).

12. Работа с дебиторской задолженностью

Содержание не реализованных помещений (квартиры, машиноместа и коммерческие помещения) оплачивает собственник – Застройщик МКД № 3 – ООО «Джевоссет».

Оплатить ЖКУ можно через любой мобильный банк, на нашем сайте, через мобильное приложение. При выставлении счета пользователю приходит push-уведомление, квитанция в формате pdf также доступна в личном кабинете.

По мере выявления задолженностей оплаты содержания помещений собственников, силами сотрудников ООО «Комфорт Эстейт» проводится активная досудебная претензионная работа. Ежемесячно оформляется около 200 информационных листов и 50-60 исков (сумма от 1 до 2 миллионов рублей).

Судебные иски подаются в случае имеющейся задолженности более 3 месяцев, на сегодняшний день задолженность собственников по МКД № 3 не превышает 1-2 месяцев.

13. Навигация

Навигация МКД № 3 относится к ответственности Застройщика. В настоящее время, со стороны управляющей организации ООО «Комфорт Эстейт» осуществляется контроль над оформлением договора с подрядной организацией по устройству навигации, планируемый срок завершения работ (нанесение номеров секций на входные группы) – середина июля 2018 г.

14. Паспортист

Прием паспортиста осуществляется два раза в неделю в офисе управляющей компании ООО «Комфорт Эстейт», после выбора управляющей компании на ОСС у жителей 3 дома также появится возможность обращаться к паспортисту в офисе УК.

15. Охрана

На ОСС предлагается дополнительная услуга – физическая охрана общественного порядка. При этом, для обеспечения данной услуги, жителям МКД № 3 предлагается тариф в размере 6,97 руб. на 1 кв. м занимаемой площади собственника. Тариф включает в себя два круглосуточных поста охраны.

В обязанности привлекаемых сотрудников охраны входит:

- патрулирование территории земельного участка и внутренних помещений МКД № 3;
- круглосуточное реагирование на вызовы от жителей (в том числе вызовы по вопросам шума в соседних квартирах);
- видеонаблюдение (охране предоставляется доступ к использованию существующих камер видеонаблюдения, установленных на первых этажах в каждой секции здания и во дворах.

Дополнительное соглашение на охрану доступно на нашем сайте: http://comfort-est.ru/upload/docs/Dopolnitelnoe_soglashenie_dom_3.pdf

ЧОП «Мангуст» по запросу УК «Комфорт Эстейт» подготовил различные коммерческие предложения формата «Эконом» и «Стандарт» для третьего дома отдельно, а также для трех и пяти домов (в случае, если собственники захотят объединиться, на основании которых экономист подготовил расчеты на квадратный метр, ознакомиться с коммерческими предложениями вы можете на сайте УК в разделе «Общее собрание собственников ул.Кленовая д.3». Принципиально услуги ЧОП не отличаются, меняется только количество людей и, соответственно, стоимость услуги в расчете на квадратный метр. Вариант эконом отдельно для 3 дома – два круглосуточных поста, стоимость 6,97 руб., вариант стандарт – 2 поста и 1 старший смены, стоимость – 10,70 руб

Поэтому в рамках данного собрания мы предлагаем минимальный вариант – 2 поста стоимостью 6,97 руб за кв.м жилой/нежилой недвижимости. В дальнейшем собственники смогут провести ОСС в электронном виде отдельно по данному вопросу и принять решение об объединении охраны для всех пяти домов.

16. Использование мест общего пользования (колясочные, мусорокамеры)

Собственниками мест общего пользования являются жители, решение по использованию мест общего пользования принимаются через Общее собрание собственников (за исключением технических помещений, их назначение определено тех. паспортом дома и за качество технического и санитарного состояния данных помещений несет ответственность управляющая организация).

Перечень помещений, необходимых УК для эксплуатации дома (хранение зап. частей, принадлежностей, инструмента, уборочного инвентаря и т.п.) также утверждается на Общем собрании собственников.

Заключение

Управляющая компания «Комфорт Эстейт» открыта к диалогу с жителями, мы с удовольствием поддерживаем инициативу жителей по улучшению качества жизни в наших домах, с разработкой программы энергоэффективности или выполнения дополнительных мероприятий по благоустройству прилегающего земельного участка.

Если у Вас имеются предложения по работе УК, вопросы по проведению общего собрания или вы хотите стать членом инициативной группы, пожалуйста, пишите нам на contact@comfort-est.ru или обращайтесь к менеджеру по развитию – Мокшиной Елене emokshina@comfort-est.ru.

Генеральный директор УК «Комфорт Эстейт»



Л. А. Петухов