

Восьмого ноября состоялась третья встреча жителей ул.Кленовая д.1 и д.2 с представителями управляющей компании «Комфорт Эстейт».

На встрече жителям также представилась возможность задать вопросы представителям подрядчика по обслуживанию лифтов ООО «ЛС Групп» и начальнику ЧОП «Мангуст».

Первым вопросом встречи стал выбор варианта распределения общедомовых расходов.

Общий платёж за жилое/нежилое помещение состоит из коммунальных услуг и жилищных услуг:

1. Жилищные – это содержание дома и территории (Уборка мест общего пользования и прилегающей территории, вывоз мусора, текущий ремонт и техническое обслуживание инженерного оборудования, техническое обслуживание специальных систем, техническое обслуживание и содержание элементов благоустройства)
2. Коммунальные расходы подразделяются на индивидуальное потребление (по счётчикам (ИПУ), установленным в квартирах и нежилых помещениях) и общедомовые нужды (ОДН) по общедомовым приборам учёта за минусом индивидуального потребления)

На встрече рассматривались два варианта начислений за жилищные услуги, а именно

Первый вариант распределения тарифа при условии, что дома и паркинг конструктивно являются единым целым – т.е. паркинг по сути переходит в категорию подвала дома. В нем расположены все необходимое дому инженерное оборудование и системы, в связи с этим логично и правильно распределять все общедомовые расходы на владельцев квартир, нежилых помещений и машиномест пропорционально занимаемой площади.

При этом дома и паркинг имеют отдельные кадастровые паспорта, что позволяет нам, если этого хотят собственники, разделить платежи за общедомовые нужды(в домах МОП – это подъезды, лифтовые холлы, в паркинге – проезды и проходы). Однако технически очень сложно разделить эти расходы, так как с одной стороны в паркинге сами МОПы гораздо больше по площади, чем в домах, а с другой стороны – большая часть основных инженерных систем, расположенных в паркинге – это инженерные системы необходимые дому.

В любом случае, для собственников не имеет большого значения как именно будут производиться начисления, так как большинство собственников имеет машиноместа(около 85%) и разница при том или ином варианте распределения будет незначительной (100-200руб. за квартиру).

Рассмотрим подробнее варианты распределение тарифа:

Вариант 1:

1. Жилищные услуги. Тариф 41 руб за квадратный метр одинаковый для собственников квартир, машиномест и нежилых помещений. По действующему законодательству тариф утверждается на ОСС и не может изменяться чаще одного раза в год., изменить тариф возможно только по решению общего собрания собственников и не чаще 1 раза в год.
2. Коммунальные услуги (индивидуальные и общедомовые) – тарифы утверждены комитетом по ценам и тарифам МО

Индивидуальное – электричество, вода, тепло – по счётчикам в жилых и нежилых помещениях.

Общедомовые:

- Отопление – показания общего прибора(на дом и паркинг) отнимаем индивидуальное потребление(счетчики в квартирах), отнимаем подогрев

ХОЛОДНОЙ ВОДЫ (для производства горячей воды) и остаток делим на квартиры, нежилые помещения, машиноместа пропорционально занимаемой площади

- Электроэнергия – от показаний общего прибора учета вычитаем индивидуальное потребление и остаток делится на все помещения пропорционально занимаемой площади
- Холодная вода: от показаний общего прибора учета вычитаем индивидуальное потребление и остаток делится на все помещения пропорционально занимаемой площади
- Горячая вода: аналогично холодной.

2 вариант

1. Жилищные услуги. Тариф 41 руб за кв.метр одинаково для всех (как и в первом варианте)
2. Коммунальные услуги: индивидуальные, как и в первом варианте по показаниям индивидуальных приборов учёта.

Общедомовые:

- Отопление: устанавливаем дополнительный прибор учёта на паркинг и его ежемесячные показания распределяются на машиноместа пропорционально занимаемой площади.

Дом (квартиры и нежилые помещения): общий прибор учёта минус индивидуальное потребление минус подогрев холодной воды (для производства горячей воды) и остаток делится на квартиры и нежилые помещения.

- Электроэнергия:
Дом: общий прибор учёта минус индивидуальное потребление остаток делится на квартиры и нежилые помещения пропорционально занимаемой площади .
Паркинг: свой, отдельный от дома электросчетчик. Показания электросчетчиков паркинга пропорционально на все машиноместа (учитывается только потребление паркинга на освещение и инженерные системы относящиеся к паркингу, все потребление бытовых абонентов и обще домовых инженерных систем дома осуществляется отдельными вводными линиями и отдельными приборами учета расхода электроэнергии)
- Холодная вода: В настоящее время установлен один общедомовой прибор учета на весь объект. Для раздельного учета будут установлены дополнительно 2 прибора учета (на д. 2 и паркинг) и изменена существующая система водоснабжения. Соответственно, в каждом доме ОДН по ХВС будет рассчитано, как показания отдельного прибора учета минус индивидуальное потребление и остаток на все жилые/нежилые помещения пропорционально занимаемой площади. Общее потребление ХВС паркингом будет распределяться пропорционально занимаемой площади на общее кол-во машиномест.
- Горячая вода. ОДН на ГВС будет распределяться по показаниям общего прибора учета минут индивидуальное потребление и остаток на все жилые/нежилые помещения пропорционально занимаемой площади. ГВС в паркинге не потребляется!

Таким образом, разница в распределении тарифов заключается только в распределении коммунальных услуг на общедомовые нужды.

На встрече были рассмотрены различные варианты распределения начислений и в ходе обсуждения жители пришли к выводу, что наиболее правильным вариантом будет распределение всех общедомовых расходов на всех собственников пропорционально площади.

На общее собрание было решено вынести первый вариант распределения тарифа, когда все общедомовые нужды распределяются на всех собственников пропорционально площади.

От жителей поступило обращение о возможности рассмотрения отдельного начисления расходов по электроэнергии (одн по дому – на владельцев квартир и нежилых помещений, а по паркингу – на владельцев паркинга пропорционально площади), УК обсудит возможность этого варианта с ГЖИ и в случае согласования со стороны ГЖИ, мы вынесем этот вариант отдельным пунктом на общее собрание собственников.

При проведении Общего собрания собственников будут учитываться как площади квартир, так и площади машиномест жителей ул.Кленовая д.1 и д.2.

Со следующего года добавится в тариф сумма на одн, тариф останется на 41 рубль, и к нему добавится сумма равная нормативу коммунальных услуг на одн, утверждённому Министерством ЖКХ МО, дополнительно мы ожидаем разъяснений от законодателя о процедуре такого начисления.

На встрече присутствовал Олег Москвин, директор ООО «ЛС Групп» - организации, обслуживающей лифты.

Олег рассказал, какие работы входят в ежемесячное обслуживание:

Визуальные осмотры, проверка исправности кнопок, смазка, очистка ходовой части, тормозной системы. В «ЛС Групп» своя служба наладчиков, которые решают проблемы, связанные с перепрошивкой программного обеспечения станциями управления работой лифта.

Гарантийный случай- это все поломки инженерного оборудования (3 года, с даты подписания акта ввода в эксплуатацию объекта), возникшие не по вине эксплуатирующей компании или в результате вандальных действий пользователей. Все бесспорные случаи гарантийных обязательств исполняются в оперативном режиме нашим же подрядчиком, в случае наличия спора, работы выполняются только на основании заключения независимой экспертизы и в отдельных случаях решения суда.

Например, при условии отсутствия признаков повышенного напряжения сети можно считать гарантийными случаями:

1. Выход из строя электродвигателя лебедки, по причине замыкания обмоток;
2. Выход из строя центральной электронной платы станции управления лифтом
3. Перекос симметрии кабины лифта;
4. Расхождение сварных швов узлов лебедки;
5. Выход из строя электронного информационного табло указателя этажности и направления движения кабины.

К текущей эксплуатации относятся следующие случаи:

1. Перегорание ламп освещения;
2. Поломка кнопок вызова;

3. Поломка фотоэлементов датчиков контроля закрытия дверей кабины;
4. Расходные материалы тормоза лебедки;
5. Замена масла для редукторов;
6. Ролики, кареткидвигающихся элементов кабины;
7. Провода и кабели питания и управления электрооборудованием лифта.

Более подробная информация о составе работ есть в договоре с ООО «ЛС групп» на сайте в разделе <http://comfort-est.ru/residents/sobranie-2/>

По результатам анкетирования 70% жителей проголосовало за установление температуры 10-15С в подземном паркинге, это соответствует рекомендациям, указанным в энергетическом паспорте (10С).

Главный инженер Гумеров Павел рассказал про возможности энергосбережения за счёт установки фотореле, выключения на ночь основного освещения с 12 ночи до 6 утра.

Решено внести в договор управления условие о регулировка температуры отдельно по секциям не чаще одного раза в две недели по заявке от члена совета.

На общее собрание собственников будет вынесено два варианта распределения расходов по теплоснабжению – 1/7 или 1/12 – жители смогут сами решить как удобнее платить за теплоснабжение – только в отопительный период или распределять расходы на весь год.

Принято решение вынести в бюллетень организацию охраны стоимостью 6,12 руб/кв.м. На встрече жители получили возможность обсудить маршруты и обязанности охраны с руководителем ЧОП.

Пример договора с охраной есть на сайте комфорт Эстейт.

Все желающие смогли записаться в члены совета дома. До 27 ноября жители могут внести предложения по составу совета домов, председателям, членам счетной комиссии и т. д. для внесения соответствующей информации в бюллетени. Если вы хотите стать членом совета дома или выдвинуть свою кандидатуру на пост председателя – обратитесь в офис УК к Анастасии Корневой.

От жителей поступил запрос на возможность организации остановки маршрутного такси рядом с офисом продаж – мы обсудили этот вопрос с застройщиком, руководство офиса продаж поддержало эту инициативу, более того, сотрудники Rose Group уже занимаются проработкой этого вопроса.