

ПРОТОКОЛ № 2

встречи Советов многоквартирных жилых домов по ул.Адмирала Макарова, д.6Б,
корп.1,2 и УК ООО «Эксперт-Сервис»

29 (среда).05.2019г.

г.Москва

Место проведения: ул.Выборгская, д.7, корп.2 (переговорная ООО «Эксперт-Сервис»)

Присутствовали:

От Совета дома – Бирюков К.А., Леонов А.В., Овечкин И.О., Молодцова А.А., Малых В.А.

Представители ООО «ЭКСПЕРТ-СЕРВИС» - Генеральный директор Якушев А.В.,
Управляющий объектом Кушнир О.Ю., Начальник планово-экономического отдела
Мильчаков М.Н., Ведущий инженер по лифтовому хозяйству Анисимов С.В.

Представитель ООО “Центр Климат” -

Представитель ООО “Камелит” -

Вопросы для обсуждения:

1. Лифтовое хозяйство - договор, встреча с представителями лифтовой компании.
Состояние обслуживания лифтов.
2. Системы кондиционирования. Встреча с поставщиками. Преодоление монополизма.
3. Видеонаблюдение и домофонное хозяйство. Обсуждение привлекательных для собственников цен и пакета услуг.
4. Вопросы охраны. - текущее состояние дел.
5. Тарифы на услуги - анализ дополнительного тарифа. Обсуждение состава и объема услуг.

Решения и комментарии:

1. Согласовать повестку общего собрания собственников помещений.

Предварительная дата очной части общего собрания – 29.04.2019г. в 20:00ч., заочная часть продлится до середины сентября. Сроки и даты могут быть скорректированы после 08.04.2019г.

Отв. Совет дома

Срок: 08.04.2019г.

2. Гарантийные письма по неустановленному оборудованию:

• по кондиционерам предоставлено, находится у Совета дома, в соответствии с которым по корп.3 срок поставки - до 15.07.2019г., срок установки – до 12.08.2019г.; по корп.4 срок поставки – до 20.05.2019г., срок установки – до 30.06.2019г.;

- по вводу в эксплуатацию кондиционеров - запросить гарантийное письмо в КРОСТе;
- почтовые ящики – запланирована установка в мае 2019г., запросить гарантийное письмо;
- детские площадки - предоставить гарантийное письмо со сроками сдачи;

- информационные доски - подготовить макеты дизайна, после чего установить во входных группах корпусов:
- камеры видеонаблюдения – установлены в полном объеме согласно проекту, видеонаблюдение ведется. Срок хранения записей - 1 месяц. Предоставить Совету дома план размещения видеокамер и продемонстрировать их работоспособность. В дальнейшем Совет дома будет разрабатывать план размещения дополнительных камер для более полного охвата территории.

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

3. Исключить из квитанций по ЖКУ оплату за техническое обслуживание и ремонт системы кондиционирования невозможно, так как система центрального кондиционирования является частью общедомового оборудования, предусмотренное проектом дома, даже если собственник им не пользуется. Техническую возможность по установке индивидуальных внешних блоков на балконах обсуждается с собственником в индивидуальном порядке после рассмотрения всех аспектов данного вопроса, в том числе юридического. Подготовить письмо с разъяснениями технической и юридической возможности использования общего имущества дома для установки индивидуальных внешних блоков кондиционеров.

Отв. Главный инженер ЭКСперт-Сервис, Федоров А.В.

Срок: 08.04.2019г.

4. Предоставить информацию по штатному расписанию с указанием списка сотрудников и занимаемых ими должностей (для понимания количества персонала, работающего в наших домах), а также предложить вариант графика работы офиса УК на объекте в выходной день на период выдачи ключей и вхождения в ремонт.

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

5. Совет дома требует включить в утвержденные общим собранием собственников помещений ставки по содержанию и ремонту общего имущества услуги охраны. ЭКСперт-Сервис обязуется сформулировать ответ на данное требование, а также предоставить четкую калькуляцию утвержденных ставок с указанием стоимости услуг подрядчиков, задействованных при обслуживании наших домов, для возможности оценки собственниками уровня цен и проведения дополнительных тендров по выбору подрядчиков.

Отв. Мильчаков М.Н.

Срок: 08.04.2019г.

6. Совету дома разработать и описать методику контроля, предложить на рассмотрение УК, после чего внедрить в работу.

Отв. Совет дома

Срок: 08.04.2019г.

7. В квитанциях за март 2019г. произвести перерасчет за неоказанные/ оказанные ненадлежащего качества услуги в январе-феврале 2019г. (по кондиционерам, частично за уборку в МОПах и за обслуживание не готовых к эксплуатации детских площадок). В

дальнейшем Совет дома будет инициировать массовый перерасчет по требованию жильцов при условии предоставления жильцами актов и фотоматериалов, доказывающих отсутствие услуг. Также жильцы могут самостоятельно требовать перерасчет у УК, если есть услуги, которые не оказаны.

Отв. Мильчаков М.Н., Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

8. Форма договора управления многоквартирным домом с ООО «ЭКСПерт-Сервис» на год утверждена на Общем собрании собственников помещений и считается единственной действительной версией договора. Все будущие владельцы помещений получают договор на год, и все, заключившие договоры ранее, могут обратиться в УК для перезаключения договора. Совет дома подготовил протокол разногласий по договору, куда в том числе входят вопросы по зонам ответственности за коммуникации. Протокол находится в стадии согласования с ООО «ЭКСПерт-Сервис», которое предоставит Совету дома свою редакцию протокола разногласий. Будущие правки в договор с УК могут быть внесены путем голосования на общем собрании.

Отв. Федоров А.В.

Срок: 08.04.2019г.

9. Требуется детальная проработка данного вопроса членами Совета дома, а затем согласование с КРОСТ и ЭКСПерт-Сервис.

Отв. Совет дома

Срок: _____

10. Внести в протокол разногласий к договору управления многоквартирным домом пункты по изменениям зоны ответственности.

Отв. Федоров А.В.

Срок: 08.04.2019г.

11. Комментарии: дополнительная ставка на период проведения ремонтно-строительных работ включает в себя: 1) вывоз крупногабаритного, строительного мусора (стоимость услуги рыночная, проверено Советом); 2) дополнительную уборку МОП (Необходимо отметить, что КРОСТ продолжает отделочные работы в корпусах. Сейчас на корпусе 3 проводится комплексная уборка клининговой компанией от КРОСТА, в дальнейшем уборка на этажах, где проводится ремонт, будет производится чаще); 3) дополнительное обслуживание лифтов (более частая периодичность чистки лифтовых шахт от мелкодисперсной строительной пыли, проводится минимум раз в месяц, следующее обслуживание будет проведено с наблюдателем от Совета дома, а также регулировочные работы и т.д.); 4) дополнительные осмотры и ремонты инженерных систем (во время ремонтов постоянно происходят засоры системы канализации из-за того, что рабочие сливают строительные смеси и т.п., засоры оперативно устраняются, в том числе с привлечением спецслужб). Поэтому для сохранности общего имущества настоятельно не рекомендуется избегать этой оплаты, а также предоставлять запрашиваемые УК документы на рабочих, готовить инженерные проекты.

Совету дома разработать свой вариант регламента проведения ремонтных работ, с указанием какие работы можно проводить, например, в выходные дни, утвердит его с УК и предоставит входящим в ремонт собственникам.

Отв. Совет дома

Срок: 08.04.2019г.

12. Совету дома провести голосование среди жильцов о том, хотят ли они, чтобы компания PROART продолжала размещать рекламные материалы в холле 1 этажа 4 корпуса. По результатам будет принято решение об удалении стойки или о заключении договора, по которому PROART будет продолжать размещать рекламные материалы на платной основе.

КРОСТ на текущий момент оплачивает коммунальные платежи за подсветку своей рекламы на крыше, но договор на размещение рекламной конструкции не заключен. Совету дома подготовить письмо в КРОСТ и инициировать заключение договора о размещении рекламных конструкций, а в ответ УК и КРОСТ подготовят договор. Деньги от рекламы будут поступать на счет, из которого может быть оплачен мелкий ремонт и модернизация общего имущества и территории.

Отв. Совет дома

Срок: 08.04.2019г.

13. Ориентировочно, до 15.04.2019г. будут закончены отделочные работы в домах. Послестроительная уборка сейчас проводится в 3 корпусе. Клининговая компания произвела комплексную уборку на нескольких этажах, однако качество уборки УК не устроило, поэтому сейчас устраняют недостатки и продолжают уборку в 3 корпусе.

14. Организовать встречу Совета дома с представителями ЧОП для обсуждения работы охраны с предоставлением должностных инструкций охранников ЧОПа. Советом дома будут высказаны пожелания от жильцов по организации работы охраны.

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

15. Инженерной службой УК были проведены осмотры всех помещений, в которых было залитие. На сегодня нет ни одного заявления в УК о причиненном ущербе. В случае обнаружения ущерба, владельцу помещения необходимо обратиться с заявлением в УК для составления акта. Также можно обратиться к Совету дома за помощью в составлении заявления. Для предотвращения подобных ситуаций подготовить информацию о наличии в доме автоматической системы оповещения о падении давления в системе отопления и в других чрезвычайных ситуациях. В случае отсутствия таких систем Совет дома разработает вместе с УК план мероприятий по внедрению подобного рода систем.

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

16. Разместить информацию о графике работы дежурных, аварийных служб, а также их контактные телефоны.

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

17. С 01.05.2019г. планируется запустить в работу на домах мобильное приложение ПРОДОМ. До этого момента все заявки необходимо направлять в круглосуточную диспетчерскую. Это единственный официальный канал приема заявок в УК от жильцов.

18. Предоставить информацию о сроках, когда застройщик восстановит разрушенное покрытие.

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

19. Запросить информацию о владельце автомойки. В противном случае, Совет дома будет обращаться в Прокуратуру.

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

20. Предоставить Совету дома свой вариант осуществления пропускного режима в подземный паркинг (использование чужих парковочных мест, нахождение на территории подземного паркинга автомобилей, не принадлежащих собственникам и т.д.).

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

21. Разработать план мероприятий по обучению и проведению тренировок.

Отв. Кушнир О.Ю.

Срок: 08.04.2019г.

22. Требуется разъяснение формулировки вопроса от жильцов.

Отв. Совет дома

Срок: 08.04.2019г.

23. Предоставить свой вариант решения вопроса с круглосуточным доступом на территорию, программирование электронных ключей.

Для попадания жильцов 3-4 корпуса на территорию 1-2 корпуса требуется согласование с жителями 1-2 корпусов. Данная работа будет проведена Советом дома.

Отв. Совет дома

Срок: 08.04.2019г.

24. Проработать данный вопрос Советом дома совместно с КРОСТ при содействии УК.

Отв. Совет дома

Срок: 08.04.2019г.

25. Предложить Совету дома свой вариант Устава дома для разработки способов борьбы с вандализмом и устранения его последствий.

Отв. Федоров А.В.

Срок: 08.04.2019г.

