

ПРОТОКОЛ № 2/2022

**общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
Свердловская область, город Екатеринбург, улица Начдива Васильева, дом 34,**

Дата составления протокола: **8 сентября 2022г.**

Очная часть собрания проводилась **08.09.2022 г.** в **19:00** по адресу: г. Екатеринбург, ул. Начдива Васильева, д.34, 1 подъезд, 1 этаж.

Лица, приглашенные для участия в общем собрании собственников помещений: представители застройщика Формула строительства Коротков В.В., Чернавина Т.Е., представители компании телекоммуникационных услуг Энвайро – Кудышев И.В.

Инициатор проведения общего собрания: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТИХОМИРОВ».

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Проблема запаха канализации в квартирах.
2. Работа домофонии. С первого звонка не открывает дверь.
3. Доступ к видеокамерам. Это заявлено на сайте и в рекламных материалах ЖК.
4. Работа лифтов неудобна. Если ведётся погрузка в грузовой лифт, вызвать другой невозможно. Часто все лифты стоят на одном этаже (1 или 23) вместо того, чтобы равномерно распределяться между этажами для более быстрого реагирования. Плюс бывают ситуации, когда вызываешь лифт, один начинает движение к тебе, потом кто-то вызывает лифт на другом этаже, этот лифт уезжает туда, а к тебе начинает ехать другой. Это долго. Кто раньше вызвал, туда раньше и должен приезжать.
5. Работа охраны.
6. Пол в холлах. Ковры по-прежнему сминаются и плохо задерживают грязь и жидкость.
7. Выставление квитанций.
8. Мойка окон альпинистами.
9. Окно в лифтовых холлах.
10. Смена совета МКД.
11. Введение ограничений на дублере дороги, организация зоны погрузки/разгрузки
12. Обязанности и полномочия ЧОП
13. Установка велопарковки.
14. Срабатывание пожарной охраны- причины.
15. Установка приложения для удобства жителей дома.
16. Запах канализации в квартирах
17. Проезд со стороны двора
18. Мусорка и наличие строительного мусора.
19. Сбор батареек.
20. Закрытие доступа на крышу.
21. Посуточная сдача квартир.
22. Смета по установке дополнительных камер
23. Вопрос по установке ограничителей, отбойников на двери

Результаты голосования по вопросам повестки дня и принятые решения:

1. Ответ на первый вопрос:

Каждое заявление передаётся застройщику. В случае невыхода комиссии, отсутствия ответа – претензия через УК. Все заявления фиксируются в УК и передаются застройщику. Застройщик направляет претензии подрядчикам, которые согласовывают с собственником время осмотра и устранения. В настоящее время, до конца ноября, застройщик запланировал установку дополнительных вентиляторов на тех этаже.

2. Ответ на второй вопрос:

Основные возможные причины – телефон владельца-обновление, ВПН, слабый интернет. До последнего момента, официальных жалоб в УК не поступало, в основном-устно. Необходимо писать жалобы с копией в УК. С 20 сентября, компания провайдер выходит на дом и диагностирует систему, будет помогать жильцам разобраться в проблеме по их аккаунту индивидуально.

3. Ответ на третий вопрос: Доступ возможен к домофонной камере. Сейчас нет реальной технической возможности предоставить доступ ко всем камерам каждому жильцу. Только через систему Умное ЖКХ или подобных. С 19 сентября в УК будет установлена тестовая версия системы Умное ЖКХ для оценки возможностей. При успешном тестировании, данный вопрос будет выноситься на общее голосование в ноябре. Ориентировочная стоимость аккаунта на квартиру – 60 рублей в месяц. УК закупает программу за свой счёт.

4. Ответ на четвертый вопрос: Если ведётся погрузка в грузовой лифт, вызвать другой невозможно. Часто все лифты стоят на одном этаже (1 или 23) вместо того, чтобы равномерно распределяться между этажами для более быстрого реагирования. Плюс бывают ситуации, когда вызываешь лифт, один начинает движение к тебе, потом кто-то вызывает лифт на другом этаже, этот лифт уезжает туда, а к тебе начинает ехать другой. Это долго. Кто раньше вызвал, туда раньше и должен приезжать.

По лифтам – Сделан запрос подрядчику.

Будут перенастраивать с 15 сентября и запускать второй грузовой лифт в 1 подъезде.

5. Ответ на пятый вопрос:

У охранников есть свой график, согласно договора. Решение - необходимы письменные заявления собственников, в случае претензий, для работы с подрядчиком по услугам охраны. Предлагаемое решение со стороны УК – закупка и обязательное использование охранником носимого регистратора для объективного контроля обходов и фиксации происшествий. УК постепенно занимается поиском охраны в штат или нового ЧОП. Мелким ремонтом занимаются по мере появления финансовой возможности. До ноября планируем устранить имеющиеся дефекты в холлах, установка отсутствующих ручек на окна.

6. Ответ на шестой вопрос: используемые в доме решения и материалы прошли строительную экспертизу и приняты гос комиссией. Пока, можем закупить таблички «мокрый пол». Решение по выпилу гермагранита под ковры согласовано с застройщиком. По холлам – будет рассмотрены вопросы по коврам (всё равно. остаётся риск скольжения ковров), нанесения противоскользящего покрытия или наклейка лент. Срок поиска подрядчика и выполнения работ – до 1 ноября.

7. Ответ на седьмой вопрос: в настоящее время, в УК установлена официальная система 1С ЖКХ, идёт интеграция систем АСКУЭ дома с бухгалтерской программой, устранение ошибок. Принимаем вопросы по начислениям на почту pr196-buh@bk.ru

8. Ответ на восьмой вопрос: насколько нам известно, часть жильцов заказали мойку окон самостоятельно, со стороны УК им был предоставлен доступ на крышу. УК может привлечь ещё подрядчика и скоординировать желающих при ориентировочной стоимости около 50 рублей м². Там, где есть следы от растворов, краски – будут удаляться подрядчиками от застройщика.

9. Ответ на девятый вопрос: в рамках проекта, для естественного освещения и вентиляции холла.

10. Ответ на десятый вопрос:

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. Если необходимо переизбрать, то необходимо обоснование и вопрос включается в повестку общего собрания

11. Ответ на одиннадцатый вопрос:

Для решения вопроса об использовании з/участка под домом, введения на нем ограничений нужно, чтобы земля была оформлена под МКД, а не для строительства. Дублёр принадлежит гор администрации. Места для маломобильных граждан – со стороны паркинга.

У нас дом еще строится и земля выделена застройщику, поэтому пока у собственников нет права принимать какие-либо решения, в том числе, и по шлабгауму.

12. Ответ на двенадцатый вопрос:

Приложение к договору № б/н на оказание охранных услуг от 28 февраля 2022 г.
Приложение согласовано и введено для дополнения и уточнения пункта 2.1.1 договора, в соответствии с пунктом 2.1.4 договора.

Регламент, утверждённый сторонами в приложении, так же, является дополнением раздела 2.1 должностной инструкции охранника. Обязанность по ознакомлению сотрудников охраны, лежит на Исполнителе по договору.

Регламент работы охранника в течение суточного дежурства компании РЕГИОН на объекте ЖК Тихомиров ул. Начдива Васильева, дом 34.

1. Обход территории УК – вокруг двора, детской площадки, со стороны улицы, обход подъездов по 1 этажам проводить каждый час с 07 до 23.00. В ходе обхода, необходимо фиксировать возможные нарушения – незаконная парковка на тротуарах, газоне дома, выгул собак и тд;

2. Проводить поэтажный обход здания по подъездам - каждые 6 часов с начала дежурства. Сотрудник охраны обязан подняться на лифте до верхнего этажа и, спускаясь по лестнице, осматривать и фиксировать обстановку на переходных лоджиях, лифтовых холлах, холлах с квартирами, лестницах и иных доступных помещениях, включая, доступные нежилые помещения и подвалы;

3. Все происшествия, фиксируются с помощью доступных методов фото и видео фиксации. Допускается привлечение 3 х лиц , из числа собственников и жильцов дома, для проведения фото и видео фиксации. События и происшествия отмечаются в журнале дежурства. В случае обнаружения совершения правонарушений со стороны собственников и иных лиц, составляет акт о происшествии (прилагается к приложению №3), в котором отмечается дата, время, событие и подписывается самим охранником, свидетелем (свидетелями) , работниками УК; В случае невозможности установить виновника правонарушения, охраннику необходимо провести поквартирный обход и опросить жильцов этажа или иных лиц, находящихся на территории ЖК Тихомиров, просмотреть запись по доступным видеорекамерам, с целью установления виновника правонарушения (пример: наличие строительного мусора на этаже, конфликта-драки между соседями, выгул собак на территории детской площадки или на расстоянии 15 метров от дома, курение в неположенных местах), все данные вносятся в акт;

4. В случае обнаружения активностей по переезду жильцов или погрузочно-разгрузочных работ в подъездах дома, охранник обязан отметить квартиру, которая проводит переезд, ремонт, погрузку-разгрузку материалов, зафиксировать в журнале. Охранник обязан не допускать удержание дверей предметами, которые могут повредить профиль и лакокрасочное покрытие. Рекомендуются отсоединить доводчик. В случаях нахождения доводчика в рабочем состоянии – не допускать максимальное открытие двери на время более 15 минут.

Все происшествия фиксируются в журнале ЧОП

13. **Ответ на тринадцатый вопрос:** место, форма, количество, стоимость – согласовывается на общем собрании собственников дома.

14. **Ответ на четырнадцатый вопрос:** причина срабатывания сигнализации – самовольный демонтаж собственниками датчиков или проведение пыльных работ (штробление, сверление) при незакрытом датчике. Собственникам, планирующим пыльные работы (штробление, сверление и тд), необходимо предупреждать охрану, которая будет информировать поставщика услуг по обслуживанию пожарной сигнализации.

15. **Ответ на пятнадцатый вопрос:** в настоящее время рассматриваем успешный опыт работы с приложением Умное ЖКХ.

16. **Ответ на шестнадцатый вопрос:** Дополнение к вопросу выше: причины запаха в квартирах устанавливаются индивидуально, обычно – это высохшие сифоны сантехники или неплотный контакт муфты унитаза в туалете. Если запахи не устранены, то следует повторно обращаться в УК и будет решаться вопрос о найме организации для проведения экспертной оценки, совместно с проектировщиком. Решение со стороны застройщика – установка дополнительных вентиляторов на техническом этаже дома в срок до конца ноября.

17. **Ответ на семнадцатый вопрос:** по имеющейся информации, проезда не будет, так к территории ЖК сразу прилегает территория будущей школы.

18. **Ответ на восемнадцатый вопрос:** настоящая мусорная площадка носит временный характер, находится за территорией ЖК. На территорию пустыря и на нашу мусорку периодически выбрасывают мусор неустановленные лица. Кроме того, сами жители дома, часто выбрасывают строительный мусор, хотя, обязаны его вывозить за свой счёт. Постоянная мусорка будет находиться в паркинге, без доступа извне – в наличии две больших мусорокамеры только для жильцов дома. Со стороны УК, будет проведена дополнительная дератизация до 1 октября.

19. **Ответ на девятнадцатый вопрос:** УК не располагает возможностью самостоятельно собирать и утилизировать опасные отходы и взять риски по возможному доступу детей к контейнеру с отходами в холлах. В основном, жильцы домов организуют сбор и вывоз на общественных началах. Пока, мы не смогли найти компанию, которая занимается сбором батареек. В настоящее время, мы заключили договор с

компанией Мусорофф на установку контейнера для сбора пластика, которые, в течение нескольких месяцев, планируют заниматься сбором и утилизацией батареек.

20. Ответ на двадцатый вопрос: в настоящее время, на окнах чердаков подъездов установлены металлические заглушки для противодействия открывания окон. Со стороны полиции нет никаких действий и отказано в возбуждении производства. Со стороны УК, в Верх-Исетскую прокуратуру, написана жалоба на бездействие полиции.

21. Ответ на двадцать первый вопрос:

Ответ: При жалобах на мусор, шум и тд., со стороны собственников необходимо сообщать на охрану – требовать заполнение акта о происшествии, дублировать в УК и полицию. Со своей стороны, УК готова содействовать в коммуникации с полицией.

22. Ответ на двадцать второй вопрос: необходимо определить количество камер и пожелания по местам расположения, с учётом этажей. Со стороны УК, Будет сделан запрос КП по установке камер. Ориентировочное количество камер – не менее 100.

23. Ответ на двадцать третий вопрос: фиксаторы дверей подъездов и отбойники, будут установлены УК до 1 ноября.

Дополнительные вопросы

24 Публикация еженедельного отчета УК о проделанной работе в чате/на сайте УК – законодательно закреплена обязанность УК публиковать отчёт за полный календарный год. Публиковали и будем публиковать на сайте и телеграм-канале, по мере объективной необходимости, отчёты по важным событиям и активностям.

25 Посуточная сдача квартир, аренда в доме – готовы фиксировать все жалобы в индивидуальном порядке. Обязательна фиксация самим собственником и с привлечением охраны. Будем привлекать юриста УК для переговоров с собственниками помещений. Один случай по жалобе собственника на мусорные пакеты в коридоре, уже отработан УК. Достигнута договорённость, что больше хранение мусора в общем коридоре не повторится.

26 Кто оплачивает услуги обслуживания домофонии, видеонаблюдения и телеметрии в доме – согласно смете на 2022 год, эти услуги оплачиваются УК из существующего тарифа.

27 Взыскание арендной платы с магазина Пятёрочка за использование фасада дома с целью размещения вывески на звание магазина – взыскание арендной платы за данную вывеску сейчас имеет сомнительные юридические перспективы по двум причинам: в настоящее время не принято решение общего собрания собственников о взыскании арендной платы за размещение рекламы на фасаде дома и есть Определение Верховного суда РФ от 18.11.2014 г. № 303-ЭС14-395, по которому, собственник или иной владелец помещения, вправе разместить на фасаде МКД вывеску или иную информационную конструкцию без внесения платы за пользование фасадом дома. Если такая конструкция содержанию размещённых на ней сведений соответствует требованиям Закона РФ «О защите прав потребителей» и является стандартной по своему размеру и расположению. Рекомендуем внести вопрос на голосование общим собранием собственников дома для использования фасада здания и иных площадей для размещения рекламных конструкций на возмездной основе.

Приложения к Протоколу № 2/2022:

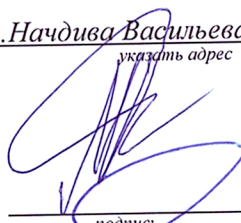
1. Реестр собственников всех помещений в многоквартирном доме;

Место (адрес) хранения копий Протокола № 2/2022 от 08.09.2022г.

г. Екатеринбург, ул. Начдива Васильева, дом 34, офис ООО «УК «Тихомиров»

указать адрес

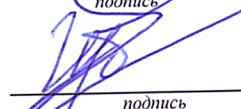
Директор
управляющей компании


подпись


Фамилия И.О

«12» 09 2022 г.
дата подписания.

Секретарь общего собрания
собственников


подпись


Фамилия И.О

«12» 09 2022 г.
дата подписания.