

Протокол встречи представителей ООО «УК «Прогресс» с жителями ЖК «Палацио»

Санкт-Петербург

«13» сентября 2022 г

Участники со стороны УК:

Генеральный директор Миролюбов П.А.

Финансовый директор Нефедова И.В.

Руководитель клиентского сервиса Кулиш В.Н.

Специалист технического отдела Голубев П.М.

Участники со стороны собственников

28 человек (Регистрация и запись ФИО участников не производилась)

Повестка встречи:

1. Обсуждение вопросов текущей работы УК
2. Обсуждение вопроса о проведении ОСС сторонней управляющей организацией.
3. Обсуждение вопроса о проведении ОСС по инициативе ООО «УК «Прогресс»
4. Вопросы жителей, заданные на встрече

По первому вопросу выступили финансовый директор Нефедова И.В., специалист технического отдела Голубев П.М., руководитель клиентского сервиса Кулиш В.Н.

Озвучен ряд текущих работ с пояснениями и сроками выполнения:

№ п/п	Работы	Решение	Срок выполнения/реализации
1	Работы по устранению провалов на территории ЖК, работы по подключению новопостроенных дренажных сетей в действующие (ливневка)	Работы ведутся в настоящий момент. Работы выполняются по гарантии. УК принимает возможные меры для ускорения процесса.	28.10.2022 г.
2	Качество напольной плитки на первых этажах ЖК	По инициативе УК проведена независимая экспертиза, установлено не соответствие напольной плитки ГОСТ. Направлен официальный запрос и экспертиза в адрес застройщика. Застройщик на данный момент проводит собственную экспертизу. После получения ответа застройщика, УК будут разработаны варианты решения этой проблемы и предложены жителям.	07.11.2022 г. – ожидаем ответ от Застройщика До 01.12.2022 г. – Представление вариантов решений
3	Благоустройство контейнерной площадки	УК собрала коммерческие предложения, на основании которых отобраны два варианта. Визуализация контейнерной площадки будет опубликована в чате 25.10.2022 для обсуждения	Декабрь 2022 г.
4	Доступ в мусорные камеры	По данному вопросу проведена диагностика СКУД, выявлены	

		<p>нарушения работы оборудования, Проведен ремонт. На данный момент оборудование работоспособно. Ежедневно вопрос находится на контроле соответствующих служб УК. Если жители заметили неисправность, необходимо обратиться к управляющему ЖК.</p>	
5	Озеленение с 25 линии (трёхъярусные лестницы)	<p>Обсуждали варианты исполнения с жителями в чате УК, учли предпочтения собственников (выбраны хвойные культуры). Учитывая необходимость подготовительных работ – выемка строительного мусора, засыпка грунта, работы запланировали на 2023 год, приступим как только позволят погодные условия.</p>	Летний сезон 2023 г.
6	Дополнительное озеленение и благоустройство территории	<p>В 2022 г. выполнено частичное восстановление газонного покрытия, произведена замена засохших крупномерных хвойных растений, дополнительно приобретено и высажено более 360 многолетних растений. УК выразила готовность работать над этим вопросом и в 2023 году, продолжая благоустраивать территорию ЖК. Со стороны управляющей компании ведутся переговоры с садовником.</p>	Апрель – Август 2023 г.
7	Скаты на склонах Детских игровых площадок	<p>УК со своей стороны инициировала сбор КП и внесла предложение о двух вариантах исполнения.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Устройство полноценных лестниц в местах «скатов» визуализация будет опубликована в чате 25.10.2022. 2. Посадить многолетние кустарники (можжевельник, шиповник) 	Апрель – Август 2023 г.
8	Срабатывание сигнала АППЗ, затруднительный выход из МОП (невозможно открыть двери)	<p>По данному вопросу одновременно поступило несколько жалоб. УК пояснила, что срабатывание сигналов АППЗ произошла в рамках проверки работоспособности системы, на сегодняшний день система работает исправно. Специалист технического отдела подчеркнул, что дверь из МОП при срабатывании системы должна открываться с затруднением даже после устранения неполадок.</p>	Декабрь 2022г. *

		Также на сегодняшний день в рамках выполнения гарантийных обязательств застройщик проводит конкурс, закупает оборудование и готовится к выполнению работ (стоимостью ориентировочно на 24 млн. руб., установка резервных вентиляторов дымоудаления автостоянки, пиростикеры в автостоянке)	
9	Протечки (тех.этаж, паркинг)	УК предполагает наличие дефектов монтажа трубопроводов, а также дефектов самого трубопровода. УК инициирует проведение независимой экспертизы. С результатами экспертизы обратимся в адрес застройщика на предмет устранения дефектов в рамках гарантийных обязательств.	Срок проведения экспертизы с момента заключения договора - 45 дней
10	Протечки в лифтах	Протечка возникает в результате сильных косых дождей, из-за большого расстояния от шахты подпора до козырька. Часть работ по устранению дефекта выполнена, в планах выполнить весь объем в 2023 г.	2023 г.
11	ОДН	Разъяснен порядок начислений ОДН. В объем воды по ОДН входит потребление воды на уборку (это влажная уборка МОП, мытье мусорных баков, полив растений в летний период), протечки и разница с показаниями ИПУ. Не все жители сдают показания ИПУ вовремя, поэтому есть разница в начислениях. В связи с этим УК запланировала проверку показаний ИПУ в октябре и ноябре 2022 г. О порядке и сроках проведения проверки показаний ИПУ в квартирах жителей мы оповестим путем размещения информации в почтовый ящик с указанием уполномоченных на это лиц.	Октябрь – Ноябрь 2022 г.
12	Задолженность УК перед РСО	УК пояснила, что задолженность перед РСО неразрывно связана с задолженностью жителей перед УК. УК ведет претензионную работу, в результате которой долг жителей за 9 мес. 2022 г. сократился с 28 до 26 млн руб. С РСО ведется работа по реструктуризации задолженности и погашению согласно графику платежей.	

*Сроки указаны на основании актуальной информации от гарантийного отдела компании застройщика. Сроки могут быть изменены застройщиком.

По второму вопросу выступил генеральный директор Миролюбов П.А.

В адрес УК в ГИС ЖКХ поступило уведомление от компании ООО «МИДА» о проведении общего собрания собственников на предмет смены управляющей организации.

Миролюбов П.А. прокомментировал, что данное уведомление о проведении ОСС не соответствует требованиям закона, не содержит информации об инициаторах собрания, площади и т.д.

УК Прогресс уже столкнулась с работой ООО «МИДА», с их методами и предостерегает жителей и просит быть внимательными при заполнении и подписании каких-либо документов.

В случае если ООО «МИДА» предпримет противоправные меры по смене УК, ООО «УК «Прогресс» примет все возможные меры по противодействию, а также разместит в телеграмм-канале формы советующих заявлений, которые жители смогут заполнить и направить в ГЖИ через ГИС ЖКХ.

Об ОСС от ООО «МИДА» жители будут проинформированы по существующим у компании каналам связи. УК подготовит и опубликует инструкцию для жителей.

По третьему вопросу слушали генерального директора Миролюбова П.А.

В целях оптимизации взаимодействия УК с жителями предлагается создать Совет дома. СМД наделен законодательством широкими полномочиями, в том числе согласовывать план текущего ремонта, принимать выполненные работы по текущему ремонту, согласовывать перераспределение средств текущего ремонта.

Миролюбов П.А. пояснил, что часть вопросов (в том числе указаны в таблице, п. 3, п. 5, п. 6, п. 7) относится к компетенции общего собрания.

В данный момент УК собирает актуальные вопросы по благоустройству ЖК, готовит повестку ОСС, и планирует выйти на Собрание в 4 кв. 2022 года или 1 кв. 2023 года.

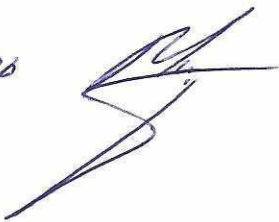
По четвертому вопросу слушали жителей.

Вопросы, озвученные и взятые в работу:

1. Отсутствие быстрой и качественной обратной связи от УК, в том числе в чате;
2. Немногочисленность чата и телеграмм-канала УК, у жителей нет открытого доступа и информации о том, как вступить в чат;
3. Умный двор, IP вместо Элтис (городские программы);
4. Плитка во дворе, испорченная в зимний период 2021-2022 клинингом;
5. Связь с бухгалтером, прием специалиста 1-2 раза в месяц;
6. Связь с диспетчером из паркинга;
7. Возможность просматривать запись с видеокамер СОТ с мобильных устройств;
8. Модернизация СОТ (добавление камер на черные лестницы);
9. Температура воздуха в МОП в отопительный период (предусмотреть возможность открывать окна на проветривание, регулировка отопительных приборов). Работа системы вентиляции;
10. 18 парадная, разобрана плитка у входной группы;
11. Монтаж кронштейнов для велосипедов в колясочных;
12. Организация безопасного выезда из паркинга (зеркала, спец.знаки);
13. Коллективный запрос в Администрацию об изменении движения с 26 линии к Балтийскому заводу;

14. Работоспособность калиток и ворот;
15. Мытье фасадного остекления;
16. Правила проживания в МКД/ правила использования территории;
17. Система СКУД (некопируемые ключи);
18. Охрана- количество постов, периодичность обходов.

О сроках исполнения и решениях жители будут проинформированы до конца 4 квартала 2022 г.

Генеральный директор  П.А. Миронов