

Уважаемые Собственники !

Благодарим Вас за большое количество поступивших вопросов, замечаний и предложений к УК «ИВКО-2000 эксплуатация недвижимости»!

Видим, что при подготовке большей части вопросов, предложений и замечаний использовался «искусственный интеллект», между тем мы отвечаем на все Ваши вопросы без использования «ИИ», потому что ответы «ИИ» серьезно зависимы от правильности формулирования вопросов, их содержания и постановки(промта), и далеко не во всех случаях являются истиной, о чем прямо указывают разработчики ИИ программ.

1. *Предоставить полный комплект документов компании и ссылки, где жители могут сами проверить действие лицензии на управление МКД.*

ИВКО-2000 является группой компаний, представленной в настоящее время 2 юридическими лицами: ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» и ООО «ИВ Ком», сведения об обоих юридических лицах, включая наличие лицензий на управление многоквартирными домами, представлены на официальном сайте ivko-2000.ru и в ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/#!/rls-public/license-view/36253f6b-11b6-439c-822d-99b97239b0e7/license>

При этом ООО «ИВ Ком» дополнительно к лицензии на управление многоквартирными домами обладает лицензиями на деятельность по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений <https://digital.mchs.gov.ru/fgpn/license/77-06-2010-000707> и на услуги по дезинфекции, дезинсекции и дератизации https://fp.rospotrebnadzor.ru/licen/?oper=search&numb_history=&numb=&firmge t_name=ив+ком&ogrn_inn_nza=&status_ACTable=on

Наличие данных лицензий у обоих юридических лиц группы компаний не имеет объективной необходимости, данные лицензируемые услуги в разных многоквартирных домах в управлении ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» оказываются специализированными подрядными организациями или силами ООО «ИВ Ком».

2. *Кто собственники (учредители) компании?*

Учредителем ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» является физическое лицо (доступно в открытых данных ЕГРЮЛ). Интересы собственника Организации по доверенности представляет житель вашего дома (собственник квартиры и машиноместа).

3. *Подготовить сравнительную таблицу ИВКО и действующей УК: перечень и объём услуг, стоимость каждой статьи. Отдельно отметить услуги, которые действующая УК по договору должна оказывать, но фактически не оказывает. Выше ли тариф потому, что услуг больше?*

Перечень и периодичность оказания услуг в полном объеме раскрыты в приложении № 2 к Проекту Договора управления домом, а сметный расчет тарифа – в приложении № 3 к нему.

К основным отличиям в периодичности оказания услуг между ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» и действующей УК относится периодичность уборки мест общего пользования:

Вид работ	Действующая УК	ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости»
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	2 раза в месяц
Влажная протирка стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц	4 раза в месяц
Влажная протирка подоконников	2 раза в год	12 раз в год
Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год	12 раз в год
Мытье окон	1 раз в год	2 раза в год, вх. группы 4 раза в год
Влажная протирка почтовых ящиков	не указано	12 раз в год
Уход за ковриками и антискользящими покрытиями	не указано	52 раза в год
Уборка подземного паркинга (проезды)	не указано	2 раза в неделю
Уборка подземного паркинга (машиноместа)	не указано	1 раз в неделю, зимой 2 раза в неделю
Уборка общедомовых санузлов	не указано	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней

Также в состав размера платы ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» включены такие услуги, которые действующая УК Москомплекс, исходя из имеющейся информации, готова предоставлять только за дополнительную плату (обслуживание домофонов, СКУД, видеонаблюдения).

4. Что входит в ставку 69,60 руб./м²: обслуживание домофонов, видеонаблюдения, СКУД, ворот, шлагбаумов и забора? Будут ли за это отдельные начисления?

В ставку 69,6 руб./кв.м входит перечень услуг, указанный в смете (Приложение № 3 к проекту Договора управления). В частности, в нее включается обслуживание домофонов, СКУД, видеонаблюдения в МКД.

В случае включения земельного участка в состав общего имущества в доме, оборудование, установленное в его пределах (шлагбаумы, забор и ворота), будет содержаться за счет ставки за содержание и ремонт общего имущества (земельного участка), **без взимания дополнительной платы.**

5. *Сколько в итоге придётся платить за 1 м² с учётом всех статей (содержание, охрана, двор, разовые сборы) — для квартиры и для машиноместа? Учтено ли, что в доме много квартир по реновации и сдаваемых в аренду, а часть собственников не готова платить больше 50–60 руб./м²?*

Размер платы для собственника квартиры до оформления двора составит 69,6+13,39=82,99 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц. После оформления двора – 97,14 руб. за 1 кв.м площади квартиры в месяц.

Для владельца машиноместа – 97,97+46,39=144,36 руб. за 1 кв.м машиноместа в месяц. После оформления двора – 158,51 руб. за 1 кв.м машиноместа в месяц.

Сумма разовых платежей (в случае принятия положительных решений по соответствующим вопросам собрания) составит 134 руб. за 1 кв.м помещения.

6. *Почему для машиномест ставки выше: 97,97 против 69,60 руб./м² за содержание и 46,39 против 13,39 руб./м² за охрану? Нужна калькуляция: какие услуги получает паркинг, которых нет у квартир, и что именно охраняется за 46,39 руб.*

Калькуляция в форме сметного расчета платы за содержание и ремонт содержится в приложении № 3 к проекту Договора управления. Разница в стоимости услуг объясняется заведомо большими на 1 кв.м площади затратами на уборку паркинга с учетом пожеланий инициативной группы собственников по периодичности уборки паркинга.

Что касается платы за охрану, ее размер на 1 кв.м машиноместа обусловлен наличием отдельного круглосуточного поста охраны паркинга (дежурного по паркингу) и стоимости данного поста в размере 380 000 руб. в месяц. Также в размер платы за охрану для собственников машиномест включена часть оплаты поста старшего смены охраны – соразмерно соотношению площади паркинга и наземной части дома.

7. *Индексация (п. 5.15): на каком основании УК вправе ежегодно повышать плату без решения собрания, если по ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы устанавливает ОСС? Готова ли УК исключить пункт или разрешить индексацию только при отсутствии неустранённых актов о нарушениях и с согласия Совета дома?*

УК вправе ежегодно в одностороннем порядке повышать плату за свои услуги, если такое повышение жестко привязано к утверждаемому Росстатом индексу потребительских цен на соответствующий вид услуг и предварительно согласовано утвержденным на ОСС проектом Договора управления домом, что подтверждено Верховным судом России, в частности Определением Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 301-КГ18-22044 по делу № А43-38632/2017.

Индексация размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме без необходимости проведения общего собрания собственников помещений в доме является обязательным условием сотрудничества с ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» и

позволяет УК обеспечить достойное качество обслуживания дома в условиях нестабильной экономической ситуации и инфляционных процессов.

Справочно информируем, что минимальный размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме также ежегодно индексируется Правительством Москвы и его применение в домах, в которых размер платы не утвержден или утвержден в минимальном размере, также не требует решения общего собрания собственников или решения совета дома.

8. *Договор заключается на 3 года с автопродлением ещё на 3 года (п.12.1). Готова ли УК заключить договор на 1 год с автопродлонгацией?*

Продолжительность договора не играет для собственников помещений юридической роли. Спустя 1 год с даты заключения договора в силу ЖК РФ собственники помещений в доме вправе принять решение о выборе иной УК без какого-либо обоснования такого решения, а ранее – при наличии нарушений со стороны действующей УК.

ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» стандартно принимает срок договора управления равным 3 годам в целях обеспечения возможности долгосрочного экономического планирования процессов управления домом, в особенности в тех случаях, когда до начала управления домом невозможно проведение его полного обследования и подробной оценки его состояния.

9. *Автоматическая приёмка работ (п. 6.8): если председатель Совета не подписал акт за 30 дней, работы считаются принятыми. Готова ли УК исключить это условие или направлять акты всем членам Совета в электронном виде?*

На сегодняшний день вступил в силу Приказ Минстроя РФ от 22.05.2026 № 318/пр, которым в полной мере регулируется вопрос порядка и сроков оформления актов приемки выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Данным Приказом установлено, что Акт выполненных работ направляется председателю совета дома, а при его отсутствии – членам совета дома, в течение 10 дней председатель совета дома или члены совета дома подписывают данный акт или предоставляют обоснованный письменный отказ от его подписания. Если же по истечению 30 дней ни подписанного акта, ни обоснованного отказа не поступает, акт приемки считается оформленным. При поступлении обоснованного отказа, исполнитель и председатель совета дома оформляют новый акт с учетом обоснованных замечаний. Акт оформляется ежемесячно или в сроки, установленные договором управления домом.

10. *Приостановление коммунальных услуг за долги (п. 4.2.7): в каких случаях и в каком порядке, если электроснабжение и отопление переходят на прямые договоры с РСО?*

Приостановление услуги по отоплению в силу действующего законодательства в принципе не представляется возможным. Вместе с тем, при

наличии задолженности свыше 2 периодов возможно ограничение или приостановление услуг по электроснабжению и горячему водоснабжению, как со стороны РСО, так и со стороны УК по следующим основаниям:

- УК даже при переходе на прямые договоры в доме с индивидуальным тепловым пунктом является поставщиком ГВС;

- УК даже при переходе на прямые договоры по электроснабжению остается поставщиком услуги по электроснабжению на общедомовые нужды (ОДН), судебной практикой 2026 года подтверждено право УК на ограничение и приостановление услуги электроснабжения в квартиру в случае наличия у собственника задолженности за период более 2 месяцев по оплате электроэнергии на общедомовые нужды (даже если электроснабжение в квартиру оплачено в полном объеме по прямому договору), так как Постановление Правительства РФ № 354 в части ограничительных мер не разделяет виды задолженности за электроэнергию в квартире и на общедомовые нужды.

Все эти ограничения могут применяться без решения суда, в связи с чем очень важно своевременно оплачивать коммунальные услуги! **ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» никогда не злоупотребляет своим правом на введение таких ограничений и применяет их исключительно к злостным должникам с суммой долга более 100 000 руб. за более чем 3 месяца.**

11. Граница ответственности (Прил. 7 к договору) проходит по запорным кранам в МОП, к которым у собственника нет доступа. Можно ли перенести её на стену квартиры или дать собственникам доступ к их кранам?

Граница эксплуатационной ответственности по сетям водоснабжения и отопления прописана в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в связи с чем перенести ее от первого запирающего устройства не представляется возможным, где бы при этом данное запирающее устройство ни располагалось.

Доступ собственников к общедомовым сантехническим нишам или шкафам, если в них содержится оборудование только их квартиры – осуществляется путем предоставления им копии ключа. В случае, если в одной нише или шкафу располагается оборудование нескольких квартир, доступ собственников обеспечивается дежурным персоналом управляющей организации по запросу собственника под контролем персонала.

12. Будет ли круглосуточный представитель УК, который по обращениям жителей фиксирует нарушения (тишина, порча общего имущества) и передаёт материалы в уполномоченные органы?

В штате УК сметой на содержание и текущий ремонт такого сотрудника не предусмотрено. Однако, в случае нарушения тишины и покоя граждан в ночное время, а равно причинении ущерба общему имуществу в доме, прием и проверку заявки и, при необходимости, вызов полиции осуществляет старший смены охраны в круглосуточном режиме.

13. *В расчёте платы за двор (Прил. 3 к повестке) указан адрес «Береговой пр., 1А». Исправят ли его до голосования?*

Данная опечатка не влияет на предмет голосования, реальный адрес МКД достаточно ясен, исходя из сути соответствующего вопроса, уведомления о проведении ОСС и повестки дня ОСС. Исправление уже загруженных в ГИС ЖКХ документов не предусмотрено, опечатка может быть исправлена при подписании соответствующего доп. соглашения с собственниками.

14. *Как УК получит у действующей УК исполнительную документацию, паспорта 28 лифтов (дубликат обходится около 100 тыс. руб. за лифт), паспорта ОДПУ и акты разграничения для перезаключения договоров с РСО? Кто заплатит за восстановление, если документы не передадут?*

Порядок получения документов полностью описан в законе и подзаконных актах. Непередача документов в установленный срок может грозить существующей УК привлечением к ответственности за грубое нарушение лицензионных требований. Ввиду того, что она управляет еще несколькими домами, вряд ли пойдет на такой риск, так как возможное лишение лицензии. В случае, если документы утрачены, предыдущая УК будет обязана их восстановить за свой счет.

15. *В Прил. 1 к договору состояние всего имущества названо «удовлетворительным». Проводилась ли профессиональная оценка, особенно в подъездах 10 и 11? Кто и за чей счёт восстановит подъезды после пожара?*

Приложение 1 к Договору управления взято по образцу действующего договора управления домом. До момента начала управления домом провести какое-либо обследование общего имущества силами ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости не представляется возможным, кроме мест, доступных и открытых всем собственникам в доме.

В настоящее время действующая УК приступила к ремонту пострадавших от пожара подъездов, если не закончат к моменту передачи управления ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости», будем обязывать их через суд все доделать или доделаем сами с взысканием с них ущерба, если это будет возможно юридически.

16. *Почему подземный паркинг включён в состав общего имущества дома (Прил. 1 к договору, разд. I; Прил. 3; Прил. 4, разд. I п. 5), если в действующем договоре и в разрешении на ввод в эксплуатацию он значится отдельным нежилым помещением? Кто решает вопросы эксплуатации паркинга — ОСС всего дома или собственники машиномест? Отдельно: в Прил. 2 к договору есть строка об уборке проездов и машиномест без номера пункта.*

Подземный паркинг включен в состав общего имущества в доме в силу ст.36 ЖК РФ и Акта ввода в эксплуатацию объекта недвижимости.

Подземный паркинг дома не является «отдельным нежилым помещением», а является юридически и конструктивно неотъемлемой частью многоквартирного дома и содержит в себе машиноместа, принадлежащие их

собственникам, проходы, проезды, лестничные клетки, лифтовые шахты, технические, подсобные и служебные помещения и т.д.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на многоквартирный дом, и жилые подъезды, и 1 этаж, и подземная автостоянка, и помещения детского сада, относятся к единому объекту недвижимости: г. Москва, Береговой проезд, д.1Б, кадастровый номер 77:07:0002003:15296, в связи с чем голосование на общем собрании собственников осуществляется всеми собственниками помещений в доме, как владельцами квартир, так и машиномест в паркинге.

В приложении 2 к проекту Договора управления периодичность уборки паркинга указана в строках под п. 21.11.1., 21.11.2.

17. Как будут считать голоса по вопросу 7, где в одной формулировке ставки и для помещений, и для машиномест?

В соответствии с ЖК РФ, голоса на общем собрании собственников считаются исходя из доли собственника в праве на общее имущество в доме, определяемой из площади его помещения и суммы площадей всех имеющих самостоятельное назначение помещений в доме, включая машиноместа и нежилые помещения. Отдельного выделения процедуры голосования собственников только машиномест ЖК РФ не предусмотрено.

18. Как распределяются КР на СОИ (отопление, электроэнергия) между квартирами и паркингом? Не оплачивают ли собственники квартир отопление паркинга через ОДН?

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354, если в зоне (помещении) для хранения автомобилей имеется возможность приборного учета потребленной электроэнергии (отдельно от других помещений в доме), то данный объем потребления ежемесячно вычитается из ОДН дома и распределяется среди собственников машиномест пропорционально их количеству. Собственники квартир за ОДН паркинга не платят.

Если в зоне (помещении) для хранения автомобилей нет возможности приборного учета потребленной электроэнергии (отдельно от других помещений в доме), то ОДН распределяется пропорционально как на собственников квартир и нежилых помещений, так и на собственников машиномест, соразмерно площади помещения/машиноместа к площади всех помещений и машиномест в доме. В этом случае все собственники платят за свою долю расходов в общем (суммарном) ОДН и дома + паркинга.

19. Как будет закрыт доступ посторонним автомобилям и мотоциклам в паркинг, на чужие машиноместа и в проезды?

В случае принятия собственниками положительного решения по вопросу собрания № 26, на въезде в паркинг будет установлена система доступа с неподверженными копированию брелоками-метками, которая исключит копирование меток и доступ в паркинг постороннего транспорта.

Кроме того, в случае голосования ЗА услуги по охране, один из круглосуточных постов охраны будет располагаться в паркинге, в том числе в целях профилактики и предотвращения нарушений.

20. *Выбрана ли уже охранная организация, есть ли у неё лицензия и согласна ли она на предложенные условия? Как рассчитана ставка? Собственники утверждают около 18 млн руб. в год, не зная исполнителя.*

Приложенный к повестке дня проект Договора с охранной организацией составлен исходя из имеющихся коммерческих предложений от сотрудничающих с ООО «ИВКО-2000» эксплуатация недвижимости» на постоянной основе охранных организаций. Ставка рассчитана с учетом стоимости одного круглосуточного поста (4 сотрудника по 12 часов) 380 000 руб. и 4 таких постов (старший смены (он же осуществляет мониторинг системы видеонаблюдения), дежурный по паркингу и 2 обходчика территории и подъездов), что расписано в проекте Договора.

Возможные организации: ЧОО «Сталинка» Номер лицензии: Л056-00106-77/00018323, ЧОП «ФОРТ-С» Номер лицензии: Л056-00106-77/00016743.

21. *Агентское вознаграждение УК платит исполнитель (п. 5.2.1 Прил. 2), хотя оно уже заложено в ставку для собственников. Не получает ли УК вознаграждение дважды?*

Агентские договоры нужны для того чтобы УК не принимало на доходы сборы за Охрану. Иначе нужно начислять собственникам дополнительно все налоги УК. Размер агентского вознаграждения определен в п.5.1.3 проекта Договора в размере всего 2 168,77 руб. и является формальным для целей соблюдения норм законодательства РФ к возмездности агентских договоров, какое-либо дублирование данной суммы отсутствует.

22. *Вернутся ли консьержи в подъезды (их убрали после пожара, а в части подъездов жители платят консьержу сами) или их заменит охрана?*

В рамках вынесенных на общее собрание собственников проектов решений, оставление «консьержей» в подъездах дома не предусмотрено, а предусмотрена охрана дома силами охранной организации без дежурства в подъездах – силами 2х стационарных постов охраны (мониторы и паркинг) и 2х подвижных постов (обходчиков).

Вместе с тем, в рамках конкретного подъезда мы не будем возражать, если собственники самостоятельно примут решение о найме своими силами и за свой счет (дополнительно к плате за общую охрану) консьержа. Безусловно, их размещение в местах общего пользования должно будет осуществляться в соответствии с противопожарными нормами, а также решен вопрос с нахождением их в ночное время, определено место приема пищи.

23. *Что будет со средствами на спецсчете, если договор с УК расторгнут: не останется ли дом без денег на капремонт? Готова ли УК закрепить, что средствами распоряжаются только по решению ОСС и только на капремонт?*

При смене управляющей организации меняется и владелец специального счета. Слово «владелец» тут скорее формальное, средствами на

спецсчете УК не может распоряжаться без решения общего собрания собственников помещений в доме в силу ЖК РФ.

24. *Почему сметы на шлагбаумы, забор, СКУД и видеонаблюдение (Прил. 6–9, более 10 млн руб.) выносятся на голосование без конкурса, а КП на СКУД подготовила сама УК? Готова ли УК, чтобы Совет дома сначала собрал 3–4 альтернативных предложения и только потом утверждал смету?*

Предложения к собранию готовились нами в режиме ограниченного времени, не все подрядчики, к которым УК обращалась, в принципе готовы были дать КП. Важно - на ОСС мы не утверждаем подрядчика с конкретной ценой.

На собрание в части всех «разовых» дополнительных услуг (вопросы 24–27) выносятся прежде всего само утверждение этой услуги (нужна она или нет) и ее предельная (максимальная) стоимость, т.е. можно потратить и меньше. Конечно УК готова предоставить избранному совету дома самостоятельно определить (выбрать, провести конкурс) подрядчиков для выполнения этих работ в пределах согласованных ОСС сумм или даже за меньшие деньги, если найдется готовый на это подрядчик. Цели потратить на работы 100% предельной утвержденной ОСС суммы нет. Можно провести конкурс среди подрядчиков, если КП окажется достаточно.

25. *Деньги на шлагбаумы и забор собирают сейчас, хотя в повестке сказано, что при неблагоприятном межевании вопрос «не будет реализован». Что будет с собранными средствами — вернут или зачтут?*

«Сейчас» никакие средства не собираются. Если один вопрос увязывается по сути с другим, это значит, что при нереализации одного, не может быть реализован и второй вопрос. То есть сначала межевание – потом начало сбора средств за данную услугу. При неудачном исходе – денежные средства за данную услугу просто не будут собираться с собственников, даже если за него проголосуют на ОСС.

26. *Почему шлагбаумы ставятся за счёт собственников, а не Города?*

В ходе переговоров УК и инициативной группы, была поддержана такая схема установки шлагбаумов, без участия города и принятия их условий по монтажу и обслуживанию шлагбаумов. Насколько она может быть реализована – зависит от проекта межевания территории, который в новом актуальном виде пока не сформирован.

27. *После включения двора в состав общего имущества МКД его содержание (14,15 руб./м²) ляжет на всех собственников. Возможны ли льготы для пенсионеров и малообеспеченных по плате за двор, забор и охрану?*

Любые льготы на услуги УК возможны только в рамках городских и федеральных льгот на ЖКУ и по правилам получения таких льгот. К сожалению, в Москве размер льготы на содержание и ремонт ограничен минимальной городской ставкой. Если собственники помещений в доме

проголосовали за ставку выше нее, то дополнительных льгот на превышение суммы над минимальной ставкой, к сожалению, Москва не выделяет.

28. Как при закрытом дворе будет обеспечен проезд скорой, полиции и пожарных? Как попадут во двор жители и гости, которые не пользуются интернетом и приложениями?

Проезд экстренных служб в круглосуточном режиме планируется обеспечить силами охранной организации. Кроме того, в настоящее время разрабатывается алгоритм автоматического распознавания автомобиля экстренной службы камерами на въезде во двор с одновременным открытием ворот/шлагбаумов.

Для жителей, не пользующихся интернетом и приложениями, будет выдаваться ключ доступа. Для пропуска гостей уже придется воспользоваться приложением или в крайнем случае, при полной неспособности это сделать, связаться с охраной и попросить их открыть калитку со своего приложения. После обследования установленной в доме домофонной системы УК сможет дать комментарий относительно возможности интеграции систем домофонии и СКУД, в том числе с подключением калиток к домофонной системе дома, что упростит жизнь тем, кто не в состоянии воспользоваться приложением в телефоне.

29. Предложение к правилам парковки во дворе (Прил. 4, разд. II): запретить стоянку вне отведённых по градплану мест и пускать машины только для погрузки и разгрузки. Также предлагается исключить п. 25–27 разд. II и весь разд. III (правила паркинга). Готова ли УК это учесть?

В первом вопросе самое сложное технически – это отслеживание парковки и времени погрузки-разгрузки, сколько машин пускать во двор, если каждый будет говорить, что он на разгрузку, а вставать на постоянно. Сколько это потребует сил и средств охраны...

Сложное юридически – убедить за это проголосовать собственников, ведь это, по сути, будет означать «двор без машин», потому что по «град. плану» во всем дворе дома всего 2-3 десятка парковочных мест на более чем 1000 квартир...

Чтобы вынести этот вопрос как минимум нужно понять общественное мнение по этому вопросу, поэтому это скорее вопрос для следующего ОСС,

П.25-27, как и «Правила пользования паркингом» внесены с учетом позиции инициативной группы, да и уже размещены в ГИС, поэтому исключить их невозможно.

30. Блокировка постоянного пропуска во двор за долги по шлагбаумам и охране (Прил. 4, разд. II, п. 14 и 20). Готова ли УК исключить её и взыскивать долги через суд?

Пункты внесены с учетом позиции инициативной группы, УК готова взыскивать задолженность за доп. услуги в судебном порядке, да и надеемся, что не придется применять данный пункт в силу того, что при положительном

решении по этому вопросу, услуги будут оплачены собственниками своевременно.

31. *«Штрафы» в виде посуточной платы (Прил. 10, п. 9–11: 2000–5000 руб. в сутки за автомобиль, 1000 руб./м² в сутки за вещи в МОП). На каком основании они введены? Как УК будет взимать их с тех, кто не живёт в доме и не голосовал? Не появится ли двойная ответственность, если во дворах введут городскую платную парковку? Почему не отложить их до появления охраны?*

УК как и общее собрание собственников **не может вводить штрафы** на нарушение правил жилого комплекса, однако общее собрание собственников вправе установить плату за пользование общим имуществом в индивидуальных целях и делегировать УК полномочия контроля над этим и взиманием за это платы. Использование МОП для хранения личных вещей – это использование в личных целях общедомового имущества, соответственно за это может взиматься плата, независимо от того, является пользователем собственником квартиры или просто жителем дома. Данные меры могут быть распространены только в пределах общего имущества и, конечно, не могут применяться на земельном участке, находящемся в городской собственности.

Цель данных мер в полной мере была донесена инициативной группой – навести порядок в местах общего пользования дома. Кроме вышеуказанных мер возможно и другие варианты, которые УК применяет в других домах – судебные иски со взысканием услуг юриста и госпошлины, передача сведений о нарушителе норм в МЧС и МЖИ для привлечения к административной ответственности.

32. *Ключи доступа платные сразу (250–1000 руб.). Получается, без оплаты нельзя попасть в собственный подъезд?*

В ходе обсуждения с инициативной группой нами предлагались разные варианты выдачи новых ключей в случае установки новой системы контроля доступа.

Бесплатно ничего не бывает и даже ключи от домофонов в «пятиэтажках» никто бесплатно не раздает при замене устройств, по крайней мере в неограниченных количествах.

Обсуждали разные варианты:

Был вариант: первый ключ бесплатно, остальные по полной цене (1000 руб.). Он не был согласован ИГ.

Был вариант: на каждого собственника и жителя по 1 ключу бесплатно, остальные 1000 руб., он не был согласован нами, это по сути все раздать бесплатно и пришлось бы увеличивать смету на монтаж.

Был вариант на 1 помещение 1 или 2 ключа бесплатно, он тоже не нашел общей поддержки.

Поэтому в итоге был согласован вариант: собственнику и членам его семьи по 1 ключу по себестоимости болванки, купленной на производстве этих ключей (да, она такая высокая у не копируемых ключей) – 250 руб., все

что дополнительно (аренда, утеря, водителю, няне, дальним родственникам и т.д.) – по полной цене 1000 руб.

33. Пронос мебели и стройматериалов разрешён только под контролем сотрудника УК по заявке, а в выходные запрещён (Прил. 4, разд. I п. 23). Зачем это нужно и как будет работать?

Этот пункт направлен на сохранность облицовки лифтов после снятия защитных стенок (где они установлены). Речь идет о крупногабаритных предметах, которые могут повредить отделку и двери лифтов.

Что касается запрета в выходные дни, то он касается только стройматериалов и строительного мусора и направлен на обеспечение комфорта использования лифтов и сохранения их чистоты, ведь уборщица УК не выйдет специально в воскресенье убрать лифт после провоза в нем вечером субботы сотен мешков мусора или цемента. А уповать на ответственность доставщиков и собственника, к кому была доставка или от кого вывозился мусор, что они все сами за собой уберут – это утопия. Также и собственникам хочется отдыхать в выходные, а не пачкаться в лифтах и подъездах.

34. Вознаграждение УК от аренды общего имущества — 10% в договоре (п. 3.2.22) и 20% в вопросе 30. Какой размер правильный? Соседи предлагают начать с меньшего и привести документы в соответствие.

Проект договора основан на типовом Договоре управления, заключаемом УК. Принятие решения о порядке использования общедомового имущества – это исключительная компетенция ОСС, в домах уровнем выше эконом-класса и в домах, где нам поручается следить за правомерностью использования общего имущества, в том числе речь про те «штрафы» (см. вопрос № 31), есть где мы сразу берем на себя какие-то обязательства по организации порядка в МОПах, мы выносим на ОСС не 10%, указанные в типовом договоре, а 20% от стоимости договоров аренды общего имущества. Это связано с большими затратами на ведение договорной работы с контрагентами и судебные тяжбы с теми, кто не согласен оплачивать пользование ОИ, дополнительными функциями сотрудников (Управляющего, Менеджера) на ДOME.

35. Как будут учитываться и куда пойдут доходы от рекламы в лифтах, размещения оборудования провайдеров и операторов связи, аренды помещений (например, мойки)?

Доходы от аренды ОИ (общее имущество) учитываются отдельно от сметы доходов и расходов по содержанию и текущему ремонту дома. Управляющий домом и бухгалтер ведут реестр таких договоров, следят за направлением и оплатой счетов, соблюдением пользователем условий договора.

Предварительно договор обсуждается с советом дома на предмет того, не причинит ли арендатор неудобств собственникам помещений, а также согласуется цена договора. После достижения согласия подписывается договор.

Средства, полученные от аренды, делятся на 3 составляющие: налоги, вознаграждение УК и средства собственников. Третья составляющая по мере накопления тратиться на общедомовые нужды:

- 1) Модернизация систем и сетей, на которых не распространяется программа капремонта;
- 2) Улучшение или благоустройство двора (после оформления его в состав общего имущества);
- 3) Приобретение имущества для нужд охраны, консьержей, улучшения внешнего вида подъездов и т.д.
- 4) Если вдруг денег будет очень много (например, от автомойки в паркинге) – на уменьшения платы собственников за услуги УК или частичную оплату КУ на ОДН.

УК ежегодно предоставляет публичный отчет о доходах и расходах средств от аренды общего имущества.

PS: К сожалению, из списка пользователей ОИ МКД новым законодательством были исключены провайдеры, они теперь размещаются бесплатно.

36. *Восстановить туалеты на первых этажах и в паркинге.*

Нужно сначала их все осмотреть, посмотреть как они учтены в тех. документации. Если их возможно использовать как общедомовые, в том числе для мойки лап животным, опыт такой у нас есть, все реализуемо. Но, конечно, поддержка чистоты путем соблюдения культуры пользования туалетом тут будет требоваться не только от уборщицы, но и от посетителей.

37. *Отремонтировать двери первых этажей и входных групп, изношенные после ремонтов в квартирах.*

Совершенно точно будем делать, но: 1) нужно понять технологию, особенно где слезла краска, чем покрыть чтобы снова такого не было отслоения; 2) желательно это делать когда ремонты в квартирах сократятся в своих масштабах.

38. *Поставить фиксаторы (стопперы) на двери первых этажей, чтобы удобнее было переносить грузы и провозить коляски.*

Сделаем.

39. *Установить лапомойку.*

См. ответ на вопрос № 36.

40. *Перенастроить лифты: малый лифт уезжает на верхний этаж, и, чтобы спуститься в паркинг, его приходится вызывать по многу раз в день.*

Идеально – установить вторую кнопку на вызов второго лифта, как это реализовано в высоких подъездах, как мы поняли. Но по стоимости сложно сказать, сколько это выйдет.

Чтобы по умолчанию приезжал тот лифт, что в паркинг, а только вторым – который туда не идет – если этого хватит, что думаю, что это реализуемо!

Но 100% гарантию, что можно – даст только специалист по лифтам, после осмотра оборудования.

41. *Уменьшить число потолочных светильников в приквартирных холлах: в 4-м подъезде слишком ярко.*

Уменьшить число – скорее нет, это все же проектное решение Застройщика, на основании расчетов инсоляции. А вот поставить меньшей яркости или согласовать режим, при котором будет светиться только часть – возможно!

42. *Убрать жёлтое тактильное покрытие.*

Мы бы рады, но контролирующие органы не поймут. Где оно в плохом состоянии и уже отлетает – уберем и придумаем чем заменить чтобы нормы соблюсти, где в хорошем – путь пока будет.

43. *Санитарное состояние: собачьи экскременты на тротуарах, посторонние в подъездах, пыль и паутина на фасадах и в местах общего пользования.*

Чтобы этого не было, мы и будем стараться. Даже если по двору не будет положительного решения ОСС о включении в состав общего имущества, в смете на дом мы выделили дворника для уборки зон входных групп и отмосток – будет однозначно чище, чем сейчас. А если взять двор в состав ОИ, то про «Жилищник» и его отношение к уборке двора можно будет забыть.

Вопросы от «ИИ»:

57. *Ставки по содержанию и ремонту и охране формировались изначально исходя из площади дома по акту ввода в эксплуатацию. Но в ходе анализа ЕГРН было выяснено, что площадь дома (сумма площадей индивидуально определенных помещений) на сегодня по факту меньше, в связи с чем была незначительная корректировка платы за 1 кв.м, при этом сметы по дому оставались неизменными.*

Поскольку данный вопрос относится к исключительной компетенции ОСС, подтверждаются те ставки, что указаны в повестке дня ОСС. Исправление их в проектах договоров на сегодняшний день технически невозможно, при этом нецелесообразно, поскольку это проекты документов, которые допустимо привести в соответствие с решением ОСС, в случае принятия положительного решения. Наличие в проекте договора опечаток, не влияющих на волеизъявление собственников и не изменяющих его, не влечет недействительность решения собрания. При этом в приложении №3 к Договору, которое является неотъемлемой его частью, размер платы соответствует указанному в Вопросе 7 повестки ОСС .

58. В расчёте платы за двор итог на 50 021,40 руб. меньше суммы строк. Будет ли расчёт пересчитан? (B1)

Поскольку данный вопрос относится к исключительной компетенции ОСС, подтверждаются те ставки, что указаны в повестке дня ОСС. Исправление расчета сметной цены в проекте доп. соглашения на сегодняшний день технически невозможно и нецелесообразно, поскольку это проект документа, которые допустимо привести в соответствие с решением ОСС в случае принятия положительного решения. Наличие в проекте доп. соглашения опечаток, не влияющих на волеизъявление собственников и не изменяющих его, не влечет недействительность решения собрания. **Расчет размера платы 14,15 руб. за 1 кв.м площади помещения выполнен верно, он и указан в повестке ОСС (вопрос 18) .**

59. Вопросы 7–9, 14 и 30 зависят от избрания ИВКО, но не поставлены под это условие. Что будет, если УК не выберут, а спецсчёт у ИВКО утвердят? (B2)

В силу ЖК РФ, организация, не являющаяся управляющей организацией дома (или фондом кап. ремонта, или жилищным объединением в доме) не может являться владельцем специального счета.

Таким образом, ставить такое условие юридически не обязательно, оно уже предусмотрено Законом. В случае непринятия решения по вопросам 7-9, решения по созависимым вопросам остаются нереализованными.

60. «Заказчиком» в договоре назван председатель Совета с паспортными данными, а по п.12.2 договор прекращается, если он продаст все свои помещения. Перепишут ли преамбулу так, чтобы стороной были собственники? (B6)

Проект договора составлен с учетом возможности принятия положительного решения по вопросу № 9 повестки дня собрания, которым ставится вопрос о наделении председателя Совета дома полномочиями от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор управления многоквартирным домом.

В случае **непринятия** решения по данному вопросу, договор подписывается с каждым собственником индивидуально, в этом случае часть формулировки, связанная с полномочиями председателя совета дома, исключается, что не влияет на существенные условия договора **и не влечет его недействительности.**

61. Разовые сборы считаются от разной базы (все помещения, только квартиры или без нежилых). Лимит на видеонаблюдение (4,21 млн руб.) меньше суммы двух КП (4,46 млн руб.), а камеры во дворе и по периметру в них не входят. (B5)

Разовые сборы действительно рассчитываются от разной базы с учетом фактического пользования предполагающимися к установке системам, что не запрещено действующим законодательством рф . КП к повестке дня приложены информационно, на утверждение ОСС выносятся вид

дополнительной услуги и ее предельная (максимальная) стоимость, которые указаны непосредственно в повестке дня собрания.

62. Во внутренний двор по правилам пускают только собственников квартир, хотя владельцы машиномест и нежилых помещений тоже платят за шлагбаумы. (B4)

Въезд во внутренний двор ограничивается не шлагбаумами, а воротами. Вход в нежилые помещения и въезд в паркинг осуществляются с внешней стороны внутреннего двора дома, без необходимости входа или въезда в него.

63. Вопрос 31 даёт Совету право распределять доходы от аренды, а Прил. 10 позволяет председателю единолично повышать тарифы аренды. Это компетенция ОСС. (C2)

В силу того, что это компетенция ОСС, данный вопрос и выносится на ОСС. Принимать решение по каждой покупке за счет средств общего имущества или по цене каждого договора на аренду ОИ МКД (а их могут быть десятки и сотни, договоры могут постоянно заключаться и расторгаться) на общем собрании в МКД с более чем 1000 собственников физически невозможно, поэтому на утверждение ОСС и выносятся вопросы об утверждении тарифов на аренду общего имущества и порядке расходования средств от аренды общего имущества. При этом полномочия совета дома в этой части сводятся по сути к согласованию проведения на общем имуществе в доме дополнительных, не предусмотренных договором управления домом, работ за счет данных средств, что по аналогии соответствует переданной совету дома общим собранием компетенции в рамках п.4.2. ч.2 ст.44 ЖК РФ.

64. Согласие на обработку персональных данных допускает «распространение» и не позволяет отозвать его до окончания договора, а для пропусков снимают копии паспортов. (C10)

В силу ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», обработка персональных данных, если она необходима для исполнения договора, стороной которого либо выгодоприобретателем или поручителем по которому является субъект персональных данных, а также для заключения договора по инициативе субъекта персональных данных или договора, по которому субъект персональных данных будет являться выгодоприобретателем или поручителем, то **согласие субъекта персональных данных на их обработку не требуется.**

Весь период времени, который субъект персональных данных является собственником помещения в доме, его данные будут обрабатываться УК, в том числе при отсутствии его на то согласия или при отзыве такого согласия.

Снятие копии паспорта осуществляется при заключении договора управления домом и оформлении пропуска (ключа) в дом в целях безопасности, в связи с чем согласие на это отдельно прописано в согласии на обработку персональных данных. Вместо паспорта может быть предоставлен для копирования иной документ, удостоверяющий личность собственника.

65. Сотрудников экстренных и надзорных служб пропускают «по решению управляющего домом». (C12)

В документах, определяющих порядок доступа в помещения МКД без ключа (ключа-метки), вынесенных на ОСС, установлено, что принятие решение о допуске на объект принимает управляющий домом, а при отсутствии возможности с ним связаться, в том числе в ночное время, выходные и праздничные дни – старший смены охраны. Это в полной мере распространяется и на сотрудников специальных служб, контролирующих и надзорных органов, поскольку для каждого из таких органов установлен перечень документов и оснований, которые они должны предъявить для получения права на беспрепятственный доступ в МКД. Понятно, что на экстренные ситуации, в которых существует угроза жизни и здоровью граждан, данные ограничения не распространяются.

66. В пакете документов нет сообщения о проведении собрания, поэтому сроки и порядок голосования проверить нельзя.

Сообщение о собрании размещено в ГИС ЖКХ, включая электронный образ сообщения.