

Протокол

неофициальной встречи жильцов ЖК Альбатрос

(подготовлен для ознакомления отсутствовавших жильцов и для управляющей компании как перечень пожеланий собственников)

место проведения: г. Геленджик, ул. Одесская, д. 3А, спортивная площадка

дата проведения: 03.05.2019

время начала: 11.00

Встреча носила неофициальный характер!!! На встрече присутствовали около 50 жильцов и от УК Лидер (далее – УК Лидер, либо УК) заместитель директора УК (надпись на бейдже) Ольга Ивановна, Эдуард (не представлялся и не выступал) и старший по дому от УК –Константин Краплин.

Цель встречи:

1. Знакомство жильцов;
2. Определение перечня претензий к УК и вопросов, требующих решения со стороны УК;
3. Выбор старших по литерам;
4. Выбор старшего по дому;
5. Сбор контактных данных для дальнейшей коммуникации.

Все вопросы, озвученные на встрече, либо ранее в группах общения в WhatsApp, были разделены на две условных категории: категория бесспорных/однозначных вопросов – вопросы, которые поддерживают все присутствующие на встрече; категория спорных – вопросы, мнения в отношении которых разошлись.

Были озвучены следующие вопросы к УК и получены ответы:

Вопрос 1

Необходимо нанять дворника, а если дворник есть, то обязать его более тщательно убирать придомовую территорию:

1. В цокольных этажах перед входными дверями и на лестницах в подъезды собирается мусор (песок, мелкие камни и прочий мусор), который лежит там уже долгое время;
2. После заливки стяжки в доме, стяжечники оставляют после себя песок, который, кроме как метлой, невозможно убрать;
3. После того, как строители вынесли и вывезли строительный мусор, остается мелкий мусор, который так и лежит;
4. Газоны завалены мелким мусором, который нанесло ветром.

Ответ УК:

жильцы дома сами должны следить за своими строителями и самостоятельно организовывать уборку остатков мусора после вывоза строительного мусора и заливки стяжки.

Возражения жильцов:

1. не все жильцы убирают за своими строителями, а некоторые вообще делают ремонт дистанционно и не имеют такой возможности. В результате чего мусор так и остается лежать на тротуарах;
2. не весь мусор имеет строительное происхождение, мусор на ступенях лежит еще с момента сдачи дома и их ни разу не подметали;
3. мусор на газонах – это мусор не строительного происхождения и его также не убирают;
4. раз уж мусор скопился, то не ходить же нам по нему, если дворник может и обязан его убирать, а если не обязан, то нужно вменить ему в обязанности.

Решение:

Представители УК обещали организовать уборку, однако по прошествии двух дней, ситуация не изменилась.

Вопрос 2

Мусор вокруг мусорных контейнеров.

Есть два мусорных контейнера рядом с ЖК, в которые жители нашего дома выносят свой мусор: первый находится у ворот №1 (южная/морская сторона комплекса), второй- у ворот №4 (северная/горная сторона комплекса). Вокруг обоих контейнеров постоянно разбросан мусор. Необходимо обязать дворника забрасывать мусор в контейнер и подметать вокруг.

Ответ УК:

1. Контейнер на южной стороне комплекса – это не наш контейнер, мы к нему отношения не имеем, дворник там убирать не будет;
2. Жильцы дома не имеют права выбрасывать строительный мусор в контейнер для пищевых отходов.

Возражения жильцов:

1. Хотя южный контейнер и не наш, но находится у нашего комплекса и разбросанный вокруг него мусор портит вид и разводит антисанитарию;
2. Всех жильцов не воспитаешь, вплоть до окончания ремонтов строительный мусор в любом случае будет попадать в контейнер, а заказывать отдельный контейнер каждому жителю комплекса для вывоза малого количества строительного мусора (мешок или коробка) – это нецелесообразно и никто этого делать не будет.

Решение:

Касательно южного контейнера представитель УК рекомендовала обратиться к депутату с просьбой вообще убрать контейнер от территории. Касательно северного контейнера никаких обещаний дано не было.

Вопрос 3

Строительный мусор на этажах, мусор, подброшенный под двери квартир, в которых никто не проживает, строительный мусор, который строители вынесли на улицу и бросили. Что УК может сделать с таким мусором?

Ответ УК:

Мусор, который по косвенным признакам можно вычислить, Константин вычисляет и сообщает собственникам (чаще всего это те, кто делает ремонт дистанционно и не может проконтролировать своих отделочников) о необходимости убрать мусор.

Для пресечения подобных ситуаций, а также для контроля порядка на территории ЖК Альбатрос, УК предлагает установить систему видеонаблюдения. Стоимость системы – 500 рублей с квартиры.

Вопрос видеонаблюдения выставлен на голосование

Подавляющее количество присутствующих жильцов проголосовало за установку системы видеонаблюдения.

Ремарка

Проекта видеонаблюдения (количество камер, места их установки, направленность камер, место установки пульта и прочие технические вопросы) нет, оценить целесообразность и адекватность такой системы на текущий момент не представляется возможным. Необходимо создать актив жильцов дома*, который от имени всех жильцов сможет принять окончательное решение.

* Актив жильцов дома может состоять из старших по подъездам (13 человек) и старшего по дому, итого 14 человек. Порядок собрания и регламент работы Актива может определить и утвердить сам Актив.

Вопрос 4

Когда закроют территорию?

Ответ УК:

В конце мая закупают вагончик для охраны, который установят рядом с помещением УК (южные ворота, бывшее помещение отдела продаж). После этого периметр будет закрыт.

Ремарка 1

На собрании представители УК не обозначили порядок пропуска на территорию жителей комплекса на автомобилях без пульта, а также гостей комплекса. Каким образом охрана будет связываться с собственниками и подтверждать достоверность информации о гостях?

Ремарка 2

От жителя поступило предложение об организации обходов территории сотрудниками охраны с целью выявления мусора на этажах и на территории, а также выявления противоправных действий на территории гостями комплекса и жильцами.

Вопрос 5

Когда закроют прорех в заборе за 2 литером? В этот прорех строители ЖК Лазурный 2 через нашу территорию ходят в Пятерочку.

Ответ УК:

Прорех закроем, но сроков не назвали.

Вопрос 6

Закреть пивнушки, в цокольном этаже 10 литера на территории ЖК и в коммерческом цоколе на внешней стороне 9 литера. Жители опасаются, что в силу отсутствия туалета в пивнушке на территории, будет обгажена вся прилегающая к пивнушке территория.

Ответ УК:

Поскольку цоколь под пивнушку эксплуатирует собственник, то с этим они ничего поделаться не могут.

Предложение жителя

Обязать охрану выявлять факты правонарушений посетителями пивнушки и вызывать полицию по каждому факту.

Вопрос 7

Когда, где и в каком порядке УК намерена предоставлять жителям финансовую отчетность.

Ответ УК:

Финансовую отчетность обещали предоставить, однако никаких сроков, места и порядка предоставления отчетности не было обозначено.

Ремарка

Деятельность УК является публичной. УК по законодательству обязано предоставлять отчетность для ознакомления на специальном портале. В нашем комплексе УК ведет деятельность с 2016 года, однако отчетность не была представлена ни разу. Помимо прямого нарушения законодательства, УК лишает жителей комплекса возможности контроля целевого использования денежных средств, а также контроля их остатка/наличия.

Вопрос 8

УК поздно присылает квитанции на оплату, жители не успевают за оставшийся день – два оплатить квитанцию, в ответ на это УК начисляет пени.

Ответ УК:

Комплекс большой, сбор показаний счетчиков занимает много времени, поэтому квитанции могут приходиться с опозданием. В случае начисления пени, необходимо с этим вопросом обращаться в бухгалтерию с просьбой обнулить пени.

Ремарка

Если у собственника есть срок оплаты квитанции, то, во избежание подобных инцидентов, у УК также должен быть срок выставления счета/квитанции, либо срок оплаты услуг должен исчисляться от даты получения квитанции. Установить дату выставления квитанции по электронной почте – просто, если квитанция получена через почтовый ящик, установить дату получения – практически невозможно.

Вопрос 9

Озеленение территории. Когда будет организовано озеленение территории, какие насаждения планируется высадить, в каком количестве.

Ответ УК:

Для высадки деревьев необходимо «долбить» яму не менее 50 см. глубиной. Каждое дерево стоит очень дорого. Озеленение данной территории – дело очень дорогое и будет проведено, как только на него появятся деньги.

Возражения жильцов:

До начала строительства ЖК здесь росли деревья, следовательно, грунт приспособлен для посадки деревьев.

Согласно нормативам, застройщик обязан сдать дом с озеленением. УК принимала дом в эксплуатацию. При принятии дома должны были решить этот вопрос, либо зафиксировать в акте вариант решения. Дом все еще на гарантии, почему УК не истребует от застройщика выполнения обязательства по озеленению, либо не истребует компенсации стоимости мероприятия?

Ответ УК:

УК не будет предъявлять к застройщику какие-либо требования по озеленению.

Вопрос 10

Сделать мощные тропинки на газонах, чтобы после дождя не тащить грязь в подъезды

Ответа УК не последовало

Вопрос 11

Полив газонов. Газоны покрылись коркой, земля потрескалась, трава не растет, кустарники сохнут. Когда будут поливать газоны?

Ответ УК:

Газоны поливали в прошлом году. В этом году газоны еще не поливали. Ответа о сроках и периодичности полива газонов не последовало.

Вопрос 12

Установка защитных тентов на детской площадке. В летний период, установленные на детской и спортивной площадке козырьки на спасают от солнца. Необходимо установить защитные тенты над лавочками.

Ответ УК:

УК согласилась с тем, что козырьки на спасают от солнца. УК сообщила, что они проводили мониторинг тени в полуденный период и согласна с необходимостью установки дополнительных тентов, однако никаких вариантов самих тентов и никаких конкретных сроков не представили.

Вопрос 13

Установка защитных козырьков при входе в цокольные этажи. В помещения при входе в цоколи постоянно летит мусор, бросают окурки и во время дождя в цоколях образуются лужи. Необходимо установить защитные козырьки.

Ответ УК:

На текущий момент есть эскизы козырьков. Их установка планируется на июнь.

Вопрос 14

Установка пандусов для колясок на входах в подъезды, либо оборудование лестничных пролетов механизмами, способными спустить и поднять детские коляски.

Жители обратили внимание на то, что вопрос поднимался уже год назад, но результатов нет по сей день. Подъемники, установленные у подъездов, не работают.

Ответа УК не последовало

Вопрос 15 (спорный)

Установка лавочек при входе в подъезды. Жители старшего возраста просили установить лавочки у подъездов, чтобы можно было перевести дух перед подъемом по лестнице.

Ответа УК не последовало

Среди жителей однозначной поддержки не нашлось по причине того, что на лавочках могут собираться асоциальные личности и мешать своим поведением жильцам.

Вопрос 16 (спорный)

Установка урн при входе в подъезды. Урны необходимы для окурков фантиков и прочего мелкого мусора, который сейчас некуда бросить. В результате он частично оказывается на газоне.

Ответ УК:

Урны устанавливать не будут

Среди жителей однозначной поддержки не нашлось по причине того, что летние арендаторы в урны будут складывать бытовой мусор, который некоторым им будет лень донести до контейнера

Вопрос 17 (спорный)

Разметка парковочных мест. Необходимо разметить парковочные места, иначе в сезон все будут ставить машины «как вздумается» и всем мест не хватит.

Ответ УК:

Разметка стоит дорого. Однозначной целесообразности в этом нет.

Жители высказали мнение, что для начала необходимо определить стоимость разметки, а затем принимать решение.

Вопрос 18 (спорный)

Установка автомата по продаже воды на территории.

Ответ УК:

УК поддерживает установку автомата на территории, необходима поддержка жителей.

Жители, присутствовавшие на встрече и выступившие против установки автомата не смогли привести доводов обосновывающих свою позицию (при условии, что территория будет закрытой и доступа посторонних не будет).

Выступил старший по дому от УК Константин Краплин с позитивным призывом к жителям аккуратно относиться к имуществу, соблюдать чистоту, уважать других жителей, владельцев собак убирать за своими питомцами, которых выгуливают прямо на газоны и на пешеходные дорожки и сообщать ему об обнаруженных нарушениях.

Вопрос 19

Выборы старшего по дому и старших по подъездам. Для лучшей коммуникации между жителями и УК, для ускорения решения вопросов жителей, из жителей, постоянно проживающих в комплексе, необходимо выбрать старших по подъездам и старшего по дому. Выбранная группа будет выполнять функции Актива дома, принимать оперативные решения от лица жителей дома, контактировать с представителями УК и контролировать выполнение поручений жителей.

Как лицо ведущее встречу и протокол, мою кандидатуру (Евгений Синегубов, литер 7, кв. 1И) предложили выбрать старшим по дому, я выразил согласие, все проголосовали «за». Вплоть до проведения официального собрания жильцов я неофициально выполняю обязанности старшего по дому. На ближайшем официальном собрании будет поставлен вопрос об официальном выборе старшего по дому.

Для формирования актива необходимо выбрать старших по подъездам. На момент проведения встречи свое согласие выполнять функции старшего по подъезду дал житель 11 литеры Андрей Цыпцын. Прошу активных жителей остальных литер предложить свои кандидатуры для выполнения функций старших по подъезду.

Вопрос 20

Сбор контактных данных для будущих уведомлений.

Собраны контакты присутствующих на встрече.