



## ООО "ВЕСТА-Прогресс"

ИНН 5040088770 КПП 504001001  
Юридический адрес: 140105, г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15а  
Тел: 8 (496) 46 5 8 08  
e-mail: info@ykvesta.ru www.gkvesta.ru

Исх. №

"02" 08 2022 г.

г. Раменское,  
ул. Лучистая, д. 2  
Совету дома

### Открытое письмо

Уважаемый Совет дома!

В настоящее время в вашем доме проходит внеочередное общее собрание собственников, инициированное управляющей компанией ООО «ВЕСТА-Прогресс». На данном ОСС подняты крайне важные вопросы, в основном связанные с капитальными ремонтными работами, которые необходимо провести для качественного и комфортного для жителей функционирования вашего дома.

Повестка проводимого ОСС была предложена нам по согласованию с членами Совета, о чем свидетельствуют ваши подписи. Ваша повестка вошла в лист голосования практически полностью, в чем вы сами можете убедиться, просто прочитав лист голосования. На протяжении длительного времени (почти год!) лист голосования обсуждался с и.о. председателя Совета дома Пожаровой И.В. Столь продолжительная отсрочка в решении важных и срочных вопросов для вашего дома и дальнейшее затягивание проведения ОСС не представлялись более возможными, поэтому инициативу в проведении собрания взяла на себя управляющая компания.

Вы являетесь членами выборного органа, который призван представлять интересы жителей дома и содействовать процветанию МКД. Убедительно просим вас, и как Совет дома, и как собственников, которым важно состояние дома, в котором они живут, воздержаться от политики бессмысленного бойкотирования проводимого собрания, внимательно изучить включенные в повестку собрания вопросы и начать работу с собственниками дома по участию в ОСС.

Приложение: Разъяснения по вопросам повестки.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «ВЕСТА-Прогресс»

Монахов В.А.

## **Уважаемые собственники!**

**Предоставляем вам разъяснения по вопросам повестки общего собрания собственников, проходящего в период с 12.07.22г. по 31.08.22г.**

**Разъяснения по работам капитального ремонта (п. 2 –п. 12 повестки) и по вопросу смены организации, обслуживающей лифт (п. 22).**

**П.2 Обмерно - исследовательские работы.** Эти работы включают в себя:

- визуальное обследование, поиск и фиксация дефектов, как видимых, так и скрытых;
- при необходимости вскрытие несущих элементов МКД (перекрытие, стены, фундамент);
- обследование тепловизором, как наружной части дома, так и внутренних помещений;

В частности, будут проводиться обследования наружных и внутренних стен МКД для определения причин промерзания стен, образования трещин, разрушения кирпичной кладки, также определение причин поступления влаги в подвальное помещение.

По результатам обследования будет предоставлен отчет о проделанной работе и рекомендации для устранения выявленных нарушений.

**П. 3 Разработка проектно-сметной документации** - по предоставленным рекомендациям, составляется проектно-сметная документация с определением стоимости, необходимой для выполнения работ.

**П.4 Частичная замена узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии, горячей воды.**

Установка частотных преобразователей для насосов отопления и ГВС в комплекте с шкафом управления. Оборудование узлов управления изношено, в следствии чего происходят аварии. Так, за 2021г. в связи с износом оборудования произошли аварийные ситуации, повлекшие ремонт на сумму 155 000 рублей.

**П. 5 Частичный ремонт мягкой рулонной кровли** – под этим подразумевается проведение работ по герметизации парапета (демонтаж покрытия парапета из оцинкованной стали, демонтаж и устройство штукатурного слоя по армирующей сетке, герметизация штукатурного слоя, устройство покрытия парапета). В связи с тем, что при строительстве дома, застройщик не предусмотрел или не выполнил закладные в местах крепления парапета, стальные листы покрытия парапета вместе с креплениями срывает порывами ветра, что несет угрозу не только личному и общему имуществу граждан, но их жизни и здоровью. Кроме того, настоящее покрытие парапета не обеспечивает должную гидроизоляцию в местах стыков стальных листов, что влечет за собой разрушение парапетов и протекание кровли.

**П.6 Частичный ремонт несущих конструкций** – В связи с тем, что кирпичная кладка проемов в стенах переходных тамбуров не имеет усиления идет проседание и разрушение кладки. Для решения этой проблемы предложено выполнить работы по усилению дверных проемов, демонтажу обваливающейся кирпичной кладки над дверной коробкой, восстановление кирпичной кладки, а именно устройству дополнительной перемычки из уголка над дверными блоками и укрепление откосов металлическим уголком.

**П.7 Замена дверных блоков** – Предлагается выполнить замену дверных блоков наружных дверей переходных лоджий в 2-х подъездах 2-22 этажи так как двери сильно изношены, отделка откосов имеет множественные дефекты. Работы включают в себя демонтаж деревянных блоков, монтаж дверных блоков, восстановление отделки откосов.

**П.9 Частичное утепление фасада** – Торцевые стены переходных лоджий граничат с жилыми помещениями, а ввиду некачественного устройства утепления и растрескивания кладки, наблюдается промерзание углов, что существенно сказывается на качестве жизни в таких квартирах. Утепление торцевых стен переходных лоджий подразумевает следующие работы: грунтование, нанесение клеевого состава, устройство слоя негорючего теплоизоляционного материала с креплением, устройство фасадной армирующей сетки, грунтовка, штукатурка и окраска.

**П. 10 – Частичное утепление фасада**, неоштукатуренный фасад вашего дома имеет места разрушения кирпичной кладки и межпанельных швов, что приводит к продуванию и снижению температуры в квартирах. Подобные дефекты образуются в связи с некачественным утеплением фасада, что влечет за собой промерзание стен.

**П. 11 Частичный ремонт отмостки** - частичный ремонт отмостки включает в себя работы по восстановлению отмостки по торцам здания и справа от входной группы подъезда №1, а также исправление контруклона и локальный ремонт трещин покрытия. Значимость проведения ремонта отмостки очевидна, ведь это гидроизоляция конструкций фундамента и отвод лишней воды от стен дома.

**П. 12 Частичный ремонт подвального помещения** - гидроизоляция стен и полов в подвальном помещении - устройство обмазочной гидроизоляции стен и полов, установка решеток в неветилируемые помещения.

Некачественная гидроизоляция фундамента способствует затеканию воды в подвальное помещение при дождях и таяние снега, что в свою очередь может привести к замыканиям, неисправности находящегося в подвале оборудования и пр.

**П. 22 Обслуживание лифтов ЗАО «КонеЛифт».** В настоящее время АО "КОНЕ Лифтс" испытывает трудности с обеспечением поставок запасных частей для обслуживания и ремонта лифтового оборудования. Ранее АО "КОНЕ Лифтс" неоднократно сообщало о необходимости увеличения стоимости договора на техническое обслуживание. Не добавляет оптимизма информация о том, что финский производитель лифтов KONE, который на настоящий момент является собственником компании АО "КОНЕ Лифтс, покидает российский рынок.

На сложившуюся ситуацию необходимо оперативно отреагировать и сменить обслуживающую организацию для обеспечения бесперебойной эксплуатации лифтов и, при необходимости, своевременного ремонта. Для того, чтобы сменить обслуживающую организацию в данном случае необходимо отменить решение собственников от 06.12.2016г.

**Разъяснения по услуге Консьерж (п. 19.1, п.19.2 повестки)**

П. 19.1 Вариант работы поста консьержей 2/2 12 часовой рабочий день предлагается исходя из экономии средств для каждой квартиры. Проголосовать нужно только по 1 из пунктов (19.1 или 19.2).

Оплата труда консьержей производится на основании решения общего собрания собственников об установлении ежемесячной платы за услугу «Консьерж». В расчете стоимости данной услуги расписаны статьи затрат, составляющие платеж по данной услуге. Обращаем ваше внимание на то, что в стоимость поквартирной платы за услугу консьерж заложена не только стоимость смены. Из этой же платы рассчитываются налоги, услуги связи, бумага для журналов посещений и передачи смены, хозяйственные товары: мыло и чистящие средства для уборной, микроволновки, обогреватели, чайники и пр. расходные принадлежности, включая тетради для записок и писчие принадлежности. Оба варианта расчета подразумевают увеличение заработной платы консьержа. Расчеты стоимости для двух вариантов (п.19.1 и п. 19.2) приводим ниже:

№ п/п	Вид работ/услуг	Сумма, руб./мес.
1.	Расходы на з/п с учетом НДФЛ*	86 434,43
2.	Налоги на з/п (27,1%)	23 423,73
3.	Услуги связи	400,00
4.	Канцтовары и хозяйственные товары	635,00
5.	Общехозяйственные расходы, рентабельность	5 400,00
<b>Итого сумма расходов в месяц</b>		<b>116 293,16</b>

\* Стоимость смены 24 часа (сутки) - 1 420,84 руб. с НДФЛ (Вместо 1 250,00 с НДФЛ как сейчас)

№ п/п	Вид работ/услуг	Сумма, руб./мес.
1.	Расходы на з/п с учетом НДФЛ*	55 176,00
2.	Налоги на з/п (27,1%)	14 952,70
3.	Услуги связи	400,00
4.	Канцтовары и хозяйственные товары	635,00
5.	Общехозяйственные расходы, рентабельность	5 400,00
<b>Итого сумма расходов в месяц</b>		<b>76 563,70</b>

\* Подразумевает штатную единицу консьержа в размере 13 794,00 руб. (с НДФЛ). Без учета НДФЛ 12 000,00 руб. в месяц, при графике 2/2 12 часовой рабочий день. 2 подъезда по 2 штатные единицы = 4 единицы.

## Разъяснения по услуге Видеонаблюдение (п. 25.1, п. 25.2. повестки).

На данный момент на вашем доме установлена система видеонаблюдения, включающая в себя 6 камер на фасаде, 3 камеры в холлах, 1 камеру на входной группе подъезда №2, 2 регистратора и 3 монитора. Данная система ввиду отсутствия установленной платы за ее обслуживание уже больше года не функционирует. Чтобы возобновить работу данной системы необходимо возобновить ее обслуживание для чего и предлагается утвердить платеж.

Если собственники МКД желают лучшее качество изображения, а также больший охват зоны наблюдения, в п. 25.2 предлагается демонтировать существующую систему, установить камеры согласно схемам\*\*, ввести систему в состав общего имущества МКД, и установить плату за ее обслуживание. Кроме того, установка новой системы видеонаблюдения потребует дополнительный разовый платеж в размере 65,55 руб. с квадратного метра. Демонтированная система будет передана Совету дома для хранения или реализации.

\*Примеры картинок с существующей системы:

- Камера п. 1

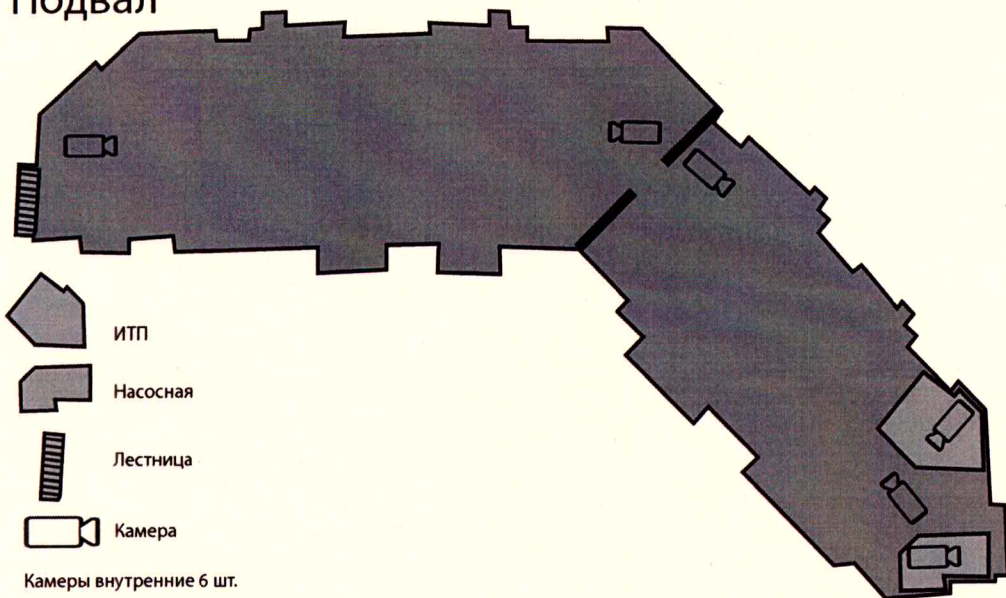


- Камера п.2

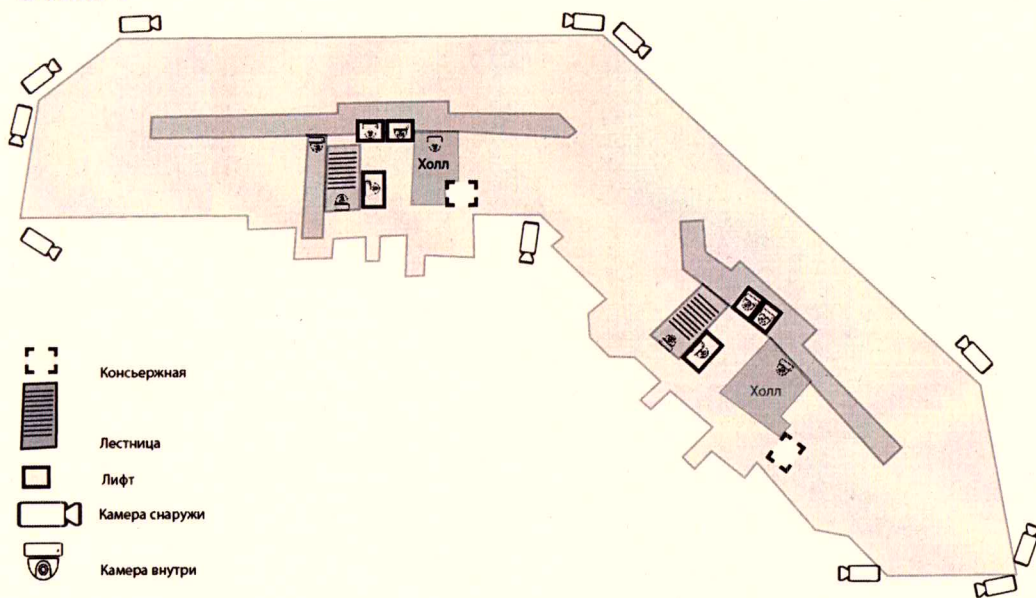


\*\*Схемы размещения новой системы видеонаблюдения:

## Подвал



## Этаж 1



Камер снаружи 11 шт.

Камер внутри 11 шт. (6 лифт, 2 холл, 3 эвакуационный выход)

## Техэтаж

