

Собрание дольщиков ЖК Эмеральд 02.09.2021 19:00 – 21:30

Место собрания: Б.Сампсониевский проспект, д. 4-6. Офис УК «Космосервис».

Присутствовали со стороны УК: Анастасия Инашевская, исполнительный директор. Арсения Лёвкина, управляющая.

Присутствовали со стороны дольщиков: 11 дольщиков.

Вопросы	Ответы со слов УК
1. Негативные отзывы о УК. Подобные встречи существуют сейчас (сегодня, 02.09), а далее их не будет. Возможно ли размещение на официальном сайте УК финала встречи 02.09?	«Разные инициативные группы принимают ситуацию работы УК по-разному. Космосервис отзывы не корректирует. УК призывает сделать выводы после того, как поработаете с ней». Результаты встречи разместить УК может.
2. Почему выбран Космосервис?	У застройщика есть обязанность в течение 5 дней передать в работу ЖК УК. Застройщик выбрал Космосервис и заключил с ними договор. Далее в теч. некоторого времени было проведено собрание, где застройщик выбрал Космосервис. Оно действует до первого собрания жильцов, необходимо кворум 2/3, далее выбирается УК.
3. Благоустройство	
3.1. Уборка придомовой территории. Как и кем осуществляется?	У УК будет подрядная организация, клининговая компания, наемные сотрудники, не штат УК. Уборщики-дворники придомовой территории и паркинга. УК проводила тендер среди клининговых компаний, выбрали одну из них, УК готова выслать все тендерные предложения и объяснить свой выбор.
3.2. Как контролируется чистота уборки снега, паркинга?	Будет вывешена периодичность уборки мест общего пользования и паркинга. Каждый месяц УК подписывает акт выполненных работ. УК может подписывать акт совместно с председателем дома. УК может не подписать акт на полную сумму, если качество работ не устроит, и запросить перерасчет.
3.3. Жильцы недовольны графиком уборки, как это отрабатывается?	Через приложение Дом.онлайн, через него подать заявку. Заявки отрабатывает диспетчер, есть сроки выполнения заявки. При поступлении заявки, в этот же день диспетчер обрабатывает заявку, далее передает ее администратору клининговой компании, направляет фотографии...далее рассказ схемы действия, зафиксировать не удалось. Заявка может быть закрыта только инициатором (жильцом). Диспетчер закрыть заявку самостоятельно не может.
3.4. Где регламент уборки?	Есть регламент, сроки отработки установлены, УК может показать. Просроченные заявки смотрит лично исполнительный директор Юношевская, раз в месяц до 05 числа каждого месяца. Управляющих штрафуют за просроченные заявки.
3.5. Как собираются привести в порядок зелень, которая после летнего зноя	В этом году озеленение не будут заменять. Озеленение в плохом состоянии. Сетл заключил договор с подрядчиком, который не несет

пришла в негодность? Восстановление за счет Сетла?	гарантийных обязательств. Соответственно, восстановление взять невозможно. Сетл принял решение не восстанавливать проект в этом же виде, выдадет средства. УК говорит что много, хватит, на новый проект с новым озеленением на новых местах, где все погибло. Как только проект будет получен – наймут дизайнера, который сделает проект. Проект будет представлен жителям.
3.6. Сквер и фонтан относится к дому?	Да, относится, определен границами дома. Территория дольщиков. Закрывать можно. Можно поставить любой забор в рамках закона. Будет включено в квитанцию обслуживание. Если будет большой поток населения, который будет посещать фонтан, то необходимо выстроить работу администраторов таким образом, чтобы регулировать потоки.
3.7. За чей счет содержание и обслуживание сквера с фонтаном?	За счет дольщиков. Тарифы уже сформированы. Входит консервация/расконсервация/запчасти. Расчеты сделаны на круглый год.
3.8. Кто оплачивает водоснабжение	«Вы, общедомовые нужны распространяются на всех»
3.9. Непонятен расчет на тариф по фонтану (слишком маленький)	«Предоставим расчет тарифа для фонтана.»
3.10. Раздельный сбор мусора?	Вопрос не обсуждался после поднятия.
3.11. Как устроена уборка мусора? Раздельные баки в секциях, или одно пухто на весь ЖК? Где у парадной будет мусор?	Около каждой парадной мусоросборная камера, евроконтейнер, не заглубленные, вывозится дворниками. У каждой парадной есть дверь, доступ только для жильцов. Дворники приходят утром убирают урны, вечером опустошают контейнеры. 4 бака в каждой мусоросборной камере. Мы ставим максимальное кол-во баков по принципу «сколько встанет», контейнер обычный. Вывозится все на мусорную площадку к 2 корпусу около завода и к 4 корпусу, далее забирает мусоровоз. У коммерции доступа к мусорным бакам нет.
3.12. Первый этап строительного мусора?	Будет большое пухто 27 кубов для строительного мусора, пока на неопределенное время, до тех пор, пока не поймут, что не нужно.
3.13. Контроль слива строительных смесей в общую канализацию?	Будут висеть объявления о недоступности слива строительных смесей в общую канализацию, необходимость предъявить «ту бочку» в которую будут сливать строительные смеси; На каждой квартире с ремонтом будет вывешена памятка проведения ремонта.
4. Навигация	
4.1. Вход в парадные с улицы у всех секций? Какая система доступа с улицы?	В парадной есть 2 входа с улицы с уральской и перпендикулярный с уральской, на 2 корпусе 2 парадная и на 4 корпусе 2 парадная. Вход по считывателю. Домофона с улицы нет. Со двора вход через домофон. Система домофона Элтис. Шлагбаумы на территорию и ворота с калиткой и домофоном. Калитки выведены на администратора. На каждой калитке есть домофонная панель, но не разведена по

	квартирам, будет кнопка администратора, в которую будут все звонить. Можно поменять и поставить вызывную панель и разводку на квартиру – УК готова считать и принимать такое решение. Выход из калиток -- кнопка, организована далеко – снаружи не нажать (чтобы попасть).
4.2. Какое кол-во камер?	Неизвестно.
4.3. Как организовано движение около строительного забора, чтобы разъехались 2 машины?	«Не занимались проработкой вопроса. Если не организовать одностороннее движение, будем требовать перенос забора. Зафиксировали себе.»
4.4. Будет ли доступ к набережной? Как это будет выглядеть?	«До конца этого года по инф. Застройщика, будет насыпь, забор, дорожка для прогулки. Только пешеходная зона.»
4.4.1. Останется там парковка?	«Мы не видели там парковок. Между домом и набережной парковочная зона есть, а дальше на набережной никто не паркуется.»
4.4.2. Парапет был изгажен птицами, кто убирает?	Городская территория, Сетл будет устраивать благоустройство прохода к набережной, но набережная – территория городская. Или обращаться к администрации, и работать через них. Если не договорятся с администрацией – будет заходить УК и (хотя бы) убирать там мусор.
4.5. Установлены ли все-таки ворота в арке 1 строительного корпуса?	«Да, они уже установлены;»
4.6. Будет ли возможность доступа к кладовым через техническую лестницу из секций, где лифт не спускается в паркинг?	Сейчас система контроля управления доступом, запрограммирована так, что любой собственник парковки или кладовой может попасть в любой отсек паркинга или кладовки. И через лестницу тоже. Около каждой лестницы есть дверь, где можно спуститься в паркинг. УК предлагает, как вариант, запрограммировать другой вариант доступа и контроля. Так же в паркинг есть вход с вазонов (где спорт инвентарь) – 2 входа. И вход с 4 строительного корпуса, где детская площадка.
4.7. Вопрос по неиспользуемой территории крыши паркинга (я не понял вопроса)	«Надо смотреть и решать»
4.8. Будет ли предоставлена возможность использования лифтов соседних секций жильцам, владеющим кладовками, но проживающим в секциях без лифта в паркинг?	Ответ в 4.6.
4.9. Будет ли система навигации?	От застройщика не будет, нужно будет продумать систему навигации.
5. Коммерческие помещения	
5.1. Вывески. Их согласование с жильцами. Будет ли единый дизайн-код для вывесок? Если нет, то как сделать, чтобы был?	Планируется сделать и дизайн-код, если есть знакомые, кто может заняться – предлагайте. Вопрос в повестке: уполномочить УК заключать договоры аренды. Если не будет права – невозможно утвердить регламент этих вывесок. Пока без конкретной информации, УК не знает, что хотят жильцы, и какие вывески. Если не будет утверждено на собрании с УК – арендаторы заключают вывески с городом.

	Помещения проданы, помещения в собственности, ведутся переговоры о том, кто там может размещаться. Через общее собрание нужно утвердить полномочия УК на согласования вывесок. Есть в повестке. Утвердить регламент вывески, который не противоречит законодательству
5.2. Закрытие выхода из коммерческих помещений во двор. Как будет контролироваться? Иначе любой может пройти через коммерческое помещение во двор.	Во двор коммерция не выходит, только на Уральскую;
6. Паркинг, парковки и кладовки	
6.1. Уборка паркинга. Как будет осуществляться уборка?	Предоставили в повестке; Уборка механизированная, включены поломочные машины. Покрытие паркинга -- обычный наливной пол;
6.2. Парковка непосредственно во дворе (у 3 строительного корпуса), сейчас там места для инвалидов. Какие условия и как она будет регулироваться?	Не обсуждали или ответ не записан.
6.3. Гостевая парковка (которая под шлагбаумом). Как будет осуществляться пропуск на неё?	Не обсуждали или ответ не записан.
6.4. Выезд и въезд из паркинга?	Паркинг разделен на 2 отсека, сквозного проезда нет.
6.5. Можно ли на парковочном месте поставить шкафы?	Тогда УК разработает ТУ по пожаробезопасности, будет их выдавать, а собственник исполнять ТУ; На других парковках УК убирает с парковочных мест весь хлам (покрышки, шкафы, велосипеды)
6.6. Вопрос про закрытый двор - двор без машин?	Есть внутренняя и внешняя территория – УК предлагает утвердить закрытый внутренний двор без машины, за исключением спецслужб. Погрузка/разгрузка, срок заезда необходимо установить (как правило 30-45 минут); Единственное право бороться с нарушителями парковки – дать это право УК. Знак поставить нельзя, они согласовываются. Предложение УК – утвердить регламент пользования внутренним двором, предложен УК;
6.7. Хранение велосипедов	Есть колясочные, сделан регламент запрета парковки велосипедов в колясочной. По проекту около каждой парадной есть стоки для велосипедов, без навеса, УК готова по решению собственников организовать дополнительные места для велосипедов
6.8. Что можно хранить в кладовой?	Если частная собственность за закрытой дверью, то хранить можно все
6.9. Что делать, чтобы не затопили паркинг?	УК не видела ни одного паркинга, который бы не затопили, проверить качество работ невозможно, тк уже все зашито.
7. Обслуживание	
7.1. Тарифы на к/у?	Предоставлены.

7.2. Тарифы на паркинг? Отключение отопления на лето?	Решают собственники, есть нормы, но можно двигаться в их пределах. «Оптимальная температура – 15 градусов, чтобы не плесневело и было не жарко. Выбирайте сами. Паркинги большие – нужно, чтобы все прогревались.»
7.3. Информация по замечаниям	В УК есть инженеры по разным системам (водоснабжение, лифты и т.д.), на первой приемке есть замечания, УК не принимает объект, передают замечания Сетлу и ждут исправления замечаний. На текущий момент замечания есть, не устранённые, УК готова предоставить все замечания. Есть проблемы с лифтовой компанией – завод не быстро устраняет. Лифты ОТИС, сданы в маленьком количестве. УК говорит, что принимает глубоко лифты, чтобы потом не вылезли проблемы, добиваясь идеальной работы лифта. Лифты будут защиты в первое время. Все что находится в границах земельного участка – ответственность УК. Замечания готовы выслать, все что появляется в процессе – тоже.
7.4. Тарифы на к/у по кладовкам?	Предоставлены.
7.5. Каким будет процесс приемки дома от Сэтла к УК? Рекламации и работа по гарантии, сроки	«Процесс приемки уже идет полным ходом, УК принимает дом уже месяц, замечаний много, но, дом построен хорошо. УК смотрим сети, общедомовое имущество, квартиры не смотрит.»
7.6. Охрана ЖК	Администраторы территории: 6 сотрудников, сутки/двое по 2 сотрудника в смену. Один сотрудник сидит на сигналах, второй делает обход, постоянно меняются. Это администраторы, могут лишь сообщить о нарушениях. Вопрос по охране -- лицензированная охрана стоит денег. Вы можете нанять лицензированную охрану согласовав все с собственниками. Отдельное помещение для охраны в 4 корпусе, въезды в паркинг, шлагбаумы и калитки -- выведены все на охрану. Задача собственников решить тип охраны: инструктированный администратор с тревожной кнопкой ЧОП, либо лицензированная охрана. В тарифы можно вынести несколько вариантов, чтобы собственники вынесли решение. Функционал администраторов расписан УК;
7.7. Будет ли видеонаблюдение с возможностью подключения к камерам?	Не будет возможности подключения, можно посмотреть по запросу. Если система будет позволять подключиться онлайн – УК сообщит об этом. Срок хранения минимум месяц, по запросу можно увеличить срок. Вся проводка для домофона уже проложена – необходимо решать. На этажах камер нет. На входе есть. В лифтах камеры есть. Камеры можно дооборудовать дополнительно по решению собственников.
7.8. Каким образом передаются показания счетчиков: вручную или автоматически? На электроэнергию будет ЛК	Автоматическая передача показаний в ЛК Дом.онлайн – в т.ч. программе для создания заявок. Отопление, (коллекторная на этаже)

Петроэлектросбыта, или общая в квитанции?	электроэнергия (на этаже в открытом доступе), ХВС (внутри квартиры) ГВС (внутри квартиры). Терморегуляторы на батареи выдадут при выдаче ключей. Паспорта на счетчики выдадут при выдаче ключей.
8. Придомовая территория.	
8.1. Уберут ли мойку и газовую заправку через дорогу? Шум будет 24 часа в сутки? Был ли соблюден допуск газовой заправки?	Есть границы участка ЖК, в них граница УК может взаимодействовать. Т.к. мойка/парковка/разметка находятся не на территории ЖК – вне зоны действия УК. При этом УК готова помочь сформировать запросы в органы. УК готова проверить, изучить посмотреть информацию.
8.2. У 4 корпуса (новый 1) там, где окна выходят на парковку и на здание с множеством кондиционеров, будет ли у этого здания установлен забор или может быть высажены деревья? Для эстетического восприятия. Забор, ограждающий территорию завода Алмаз, будет ли облагорожен со стороны ЖК?	По информации от застройщика, планируется декорировать забор, ограждающий ЖК от Алмаз, та кирпичная стена в хорошем состоянии останется, стена к набережной в ужасном состоянии – будут задекорированы искусственным газоном. Проект благоустройства УК не принят от Сетла, благоустройство не влияет на скорость получения ключей. УК не приступает к обслуживанию насаждений, тк благоустройство не принято. УК будет обращаться в суд по необходимости. Зимой будут убирать только дорожки.
9. Дом	
9.1. Возможность утепления лоджий (замена остекления на тёплое)	Будет подготовлен проект, в котором будет указано возможное остекление с холодного на теплое, без изменения фасада. Можно использовать предложенную организацию или найти своего подрядчика. Кондиционеры запрещены на фасаде. Балкон при получении – бетонная стяжка со слов УК, после просмотра самой УК.
9.2. Каким образом можно будет монтировать бризеры и КИВы кондиционеров?	Для бризеров в каждой квартире сделано отверстие, вывод на лоджию. Для кондиционеров на лоджиях установлены розетки. На фасаде кондиционеров не будет. Блок можно разместить на лоджии
9.3. Возможность монтажа кондиционеров на крышу (для жителей верхних этажей)?	Вопрос не задавался и не обсуждался
9.4. Тонирование окон, возможно ли?	Невозможно, т.к. изменение фасада.
9.5. Какие интернет-провайдеры будут обслуживать дом? С какого периода будут оказывать услуги?	Ростелеком, + заходит Смартком. Можно самостоятельно решить. С Ростелеком будет заключен договор на аренду оборудования. Будет до 4 провайдеров. УК говорит, что можно организовывать опросы в приложении, какого провайдера запускать и этим опросом далее можно оперировать;
9.6. Будет ли подключена по умолчанию услуга “телетрансляция” и “радиоточка”?	Радиоточка ФГУП РСВО – УК на этапе заселения может собрать заявления на отказ и коллективно отказаться от радиоточки; Телетрансляция – поставщик неизвестен;

9.7. Какие кабели связи заведены в квартиру?	Оптоволокно Ростелеком
--	------------------------