Svetlana Park

г. Санкт-Петербург, Манчестерская улица, д.3, стр.1



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

Общее собрание собственников помещений
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Манчестерская улица, дом 3, строение 1

ЖК Svetlana Park

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ (ст. 44-48 ЖК РФ)

ИНИЦИАТОР ОСС: ООО «Цивилизация»

ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ: Очно-заочная

ОЧНАЯ ЧАСТЬ:
08 сентября 2022г. в 19 часов 00 минут

ЗАОЧНАЯ ЧАСТЬ:
1 повестка – до 10 ноября 2022 г.
2 повестка – до 16 января 2022 г.



ПРИЕМ БЮЛЛЕТЕНЕЙ В ЗАОЧНОЙ ЧАСТИ:
Офис управляющей компании
«Цивилизация на объекте»
часы работы: Пн-Пт 09:00 - 19:00 по московскому времени
В остальное время заполенный бюллетень можно отнести на пост охраны

Svetlana Park

г. Санкт-Петербург, Манчестерская улица, д.3, стр.1



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ПОВЕСТКА № 1

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ВОПРОС 1 И 2 ПОВЕСТКИ ДНЯ : ВЫБОР ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ, СЕКРЕТАРЯ И СЧЕТНОЙ КОМИССИИ

ИЗБРАНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ И СЕКРЕТАРЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

Предложено избрать следующие кандидатуры:

Председатель – Байдуллина Марал Сабитовна

Секретарь – Санина Анастасия Владимировна

ИЗБРАНИЕ СЧЕТНОЙ КОМИССИИ.

Предложено избрать следующие кандидатуры:

Федорова Елена Владимировна

Кухта Анастасия Васильевна



Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ВОПРОС 3 И 4 ПОВЕСТКИ ДНЯ : ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МКД И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Вопрос 3.
Выбор способа управления многоквартирным домом.
Предложено выбрать способ управлениямногоквартирным домом — управление управляющей организацией.

Вопрос 4.
Выбор управляющей организации в случае выбора в качестве способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией.
Предложено выбрать управляющую организацию ООО «Цивилизация» (ОГРН 1177847336040).



Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга

ЛИЦЕНЗИЯ

№ 78-000541 от «16» февраля 2018 г.

На осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами

Настоящая лицензия предоставлена Обществу с ограниченной ответственностью "Цивилизация"

ООО "Цивилизация"

Общество с ограниченной ответственностью

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) 1177847336040

Идентификационный номер налогоплательщика 7814708035



Место нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

197348, Санкт-Петербург, ул. Аэродромная, д. 4, лит. А, оф.210

Настоящая лицензия предоставлена на срок: 5 лет до «16» февраля 2023 г. и действует на территории

г. Санкт-Петербурга

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа - приказа (распоряжения) от «21» февраля 2018 г. № 10-л

Действие настоящей лицензии на основании решения лицензирующего органа - приказа (распоряжения) от «___» _____ г. № _____ продлено до «___» _____ г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа - приказа (распоряжения) от «16» апреля 2018 г. № 27-л

Начальник Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга - главный государственный жилищный инспектор Санкт-Петербурга В.М. Зябко

М.П.

78-000541 000673

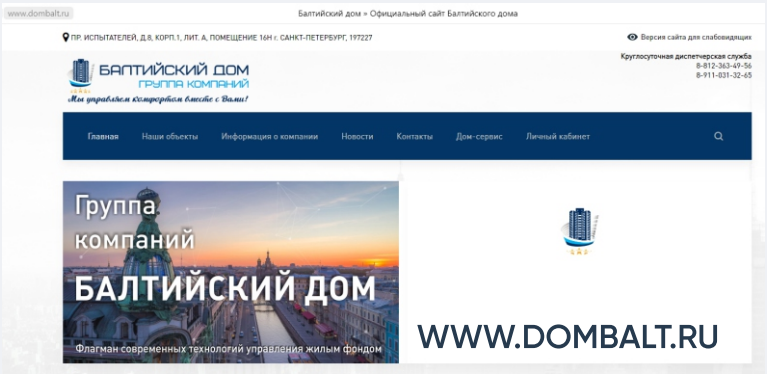
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ» ВХОДИТ В ГРУППУ КОМПАНИЙ «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»

Группа компаний "Балтийский Дом" является динамично развивающейся командой профессионалов в области коммунальных услуг, насчитывающая в своем штате более 1500 специалистов различного профиля.

В нашей компании имеется постоянный штат официально сертифицированных специалистов (менеджеров, технических специалистов, экономистов, юристов). Ежегодно, мы вкладываем значительные средства в профессиональную подготовку своих работников.

Квалификация команды нашей компании и качество её работы подтверждается сотнями выполненных проектов и многочисленными благодарственными отзывами наших клиентов. С каждым мы работаем индивидуально и всегда готовы к всестороннему, доверительному диалогу.

Управляющая компания ООО «Цивилизация» — Ваш гарант высокого уровня жизни, комфорта, безопасности и настоящего домашнего уюта.



Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

СПОСОБЫ КОММУНИКАЦИИ С СОБСТВЕННИКАМИ

Svetlana Park г. Санкт-Петербург, Манчестерская улица, д.3, стр.1

Управляющая компания ООО «Цивилизация»

Единый многоканальный телефон:

363·49·80

Доб. 1 – аварийно·диспетчерская служба, круглосуточно
Доб. 2 – администратор
Доб. 3 – консьерж·сервис

ОФИС УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

г. Санкт-Петербург, Манчестерская улица, д.3, стр.1, вход с внешней стороны дома (11 секция)

УПРАВЛЯЮЩИЙ ЖК SVETLANA PARK

Байдуллина Марал Сабитовна
+7 931 275 77 47 (ПН-ПТ 9:00 – 18:00)
Часы приема в офисе УК: ЧТ 16:00 – 19:00

ОТДЕЛ ЗАСЕЛЕНИЯ

Выдача ключей и материальных ценностей производится в офисе УК с ПН по ПТ, с 9:00 до 19:00. Тел. для консультаций:
363 49 80 доб. 2 (Администратор)

СЛУЖБА ОХРАНЫ ЖК SVETLANA PARK

+7 981 810 56 15 (круглосуточно)



Группа жилого комплекса

Официальный сайт **dombalt.ru**

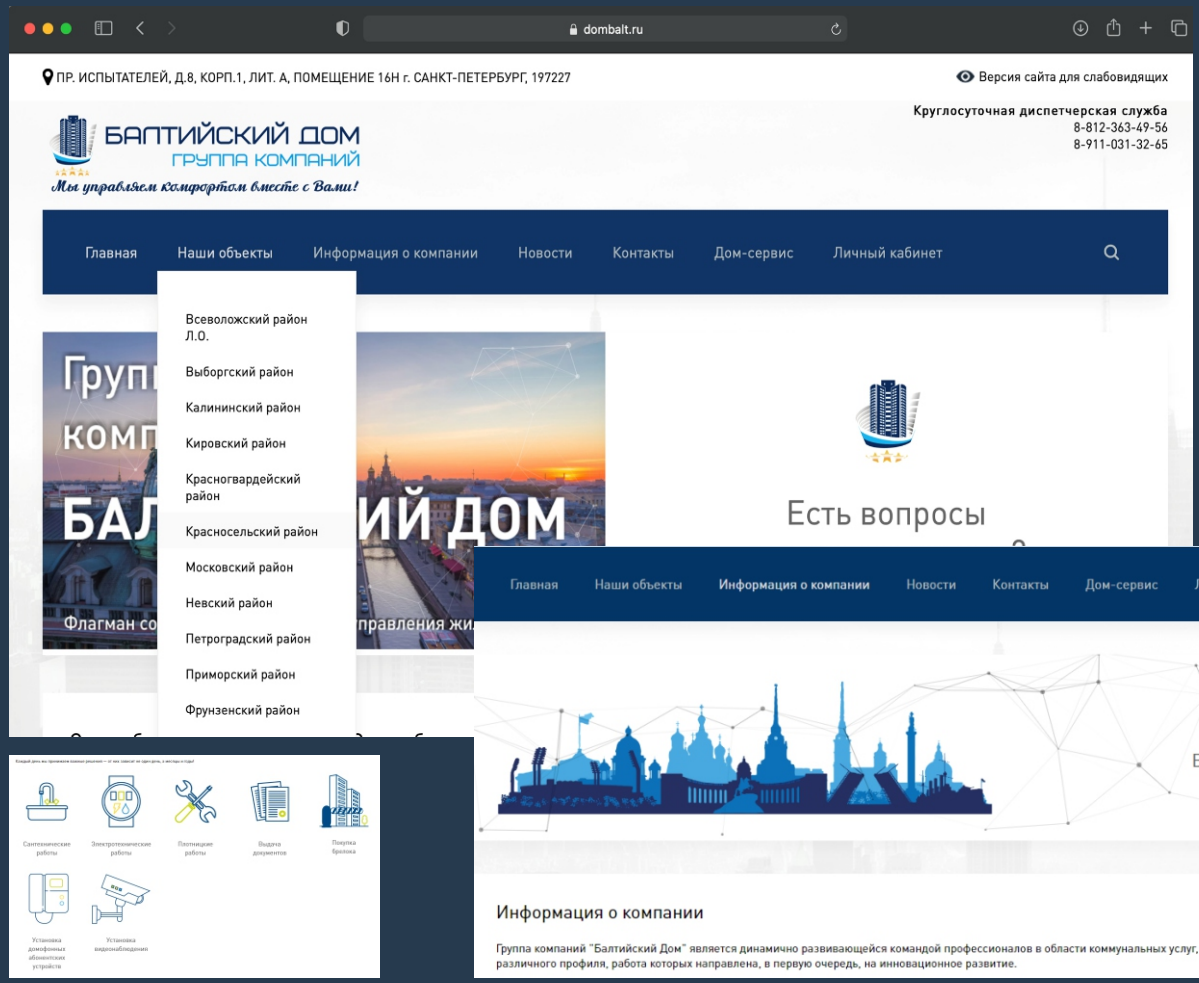
Личный кабинет **dom.myelsa.ru**

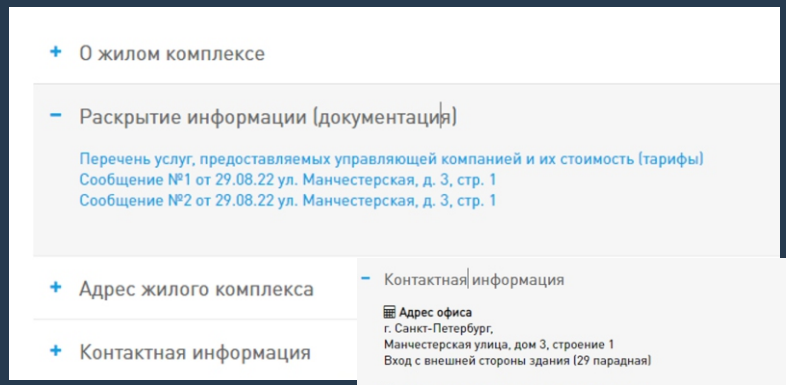


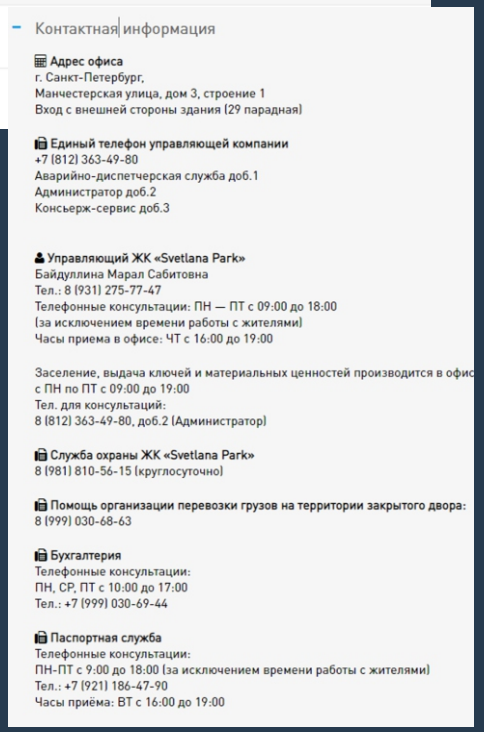
Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ОФИЦИАЛЬНЫЙ САЙТ УК «ЦИВИЛИЗАЦИЯ» И ГРУППЫ КОМПАНИЙ «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»



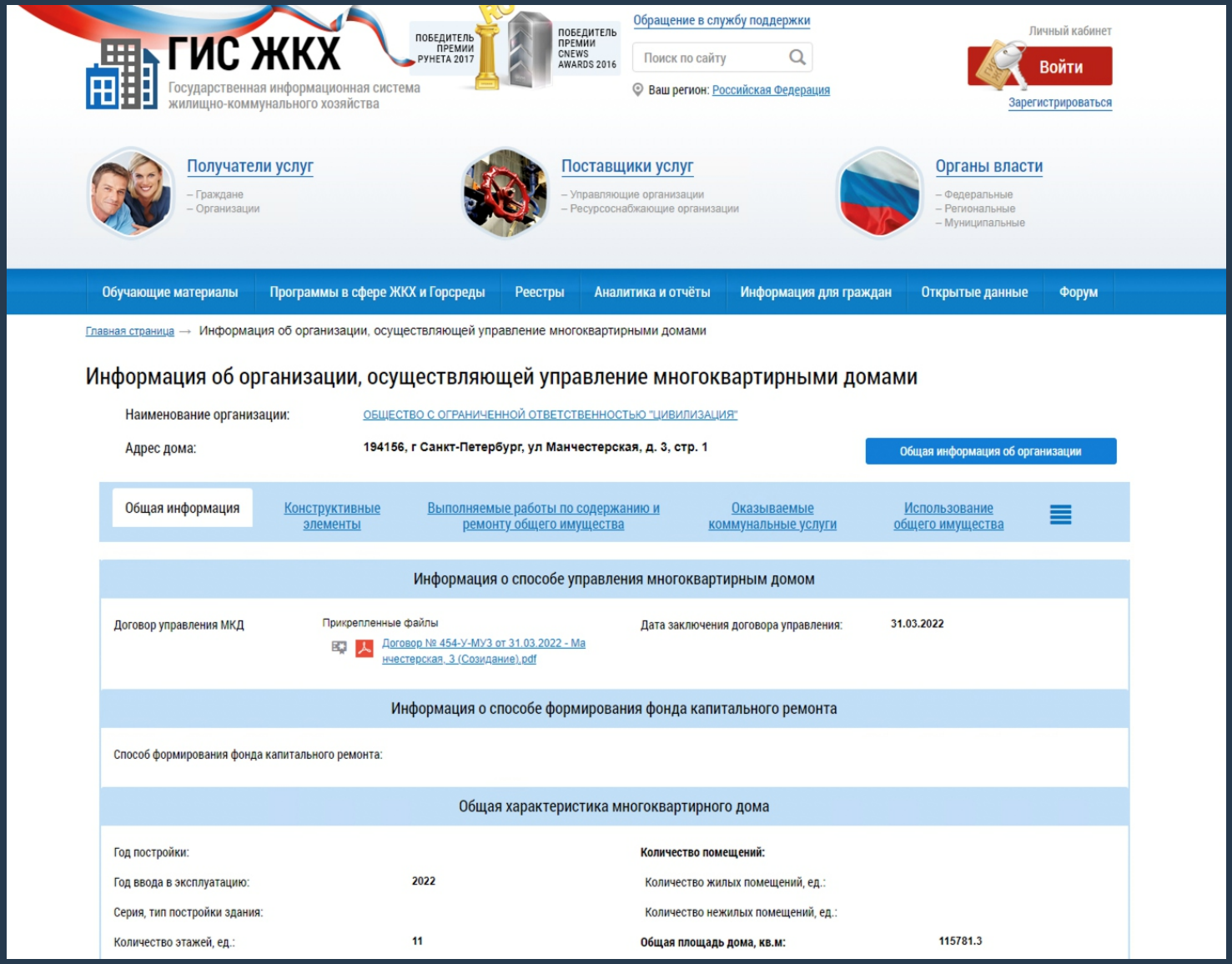




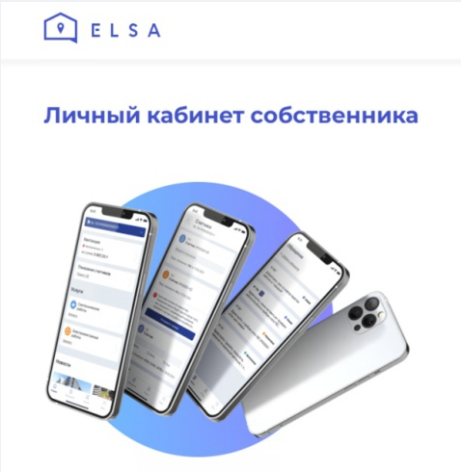
Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЦИВИЛИЗАЦИЯ» НА ПОРТАЛЕ ГИС ЖКХ



ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ СОБСТВЕННИКА ELSA



Поддержка любых устройств

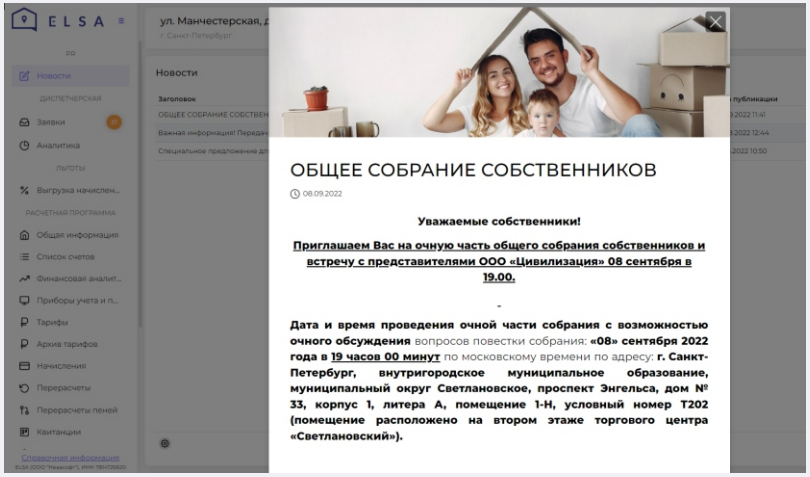
Личный кабинет можно использовать в браузере любого устройства или в мобильном приложении.

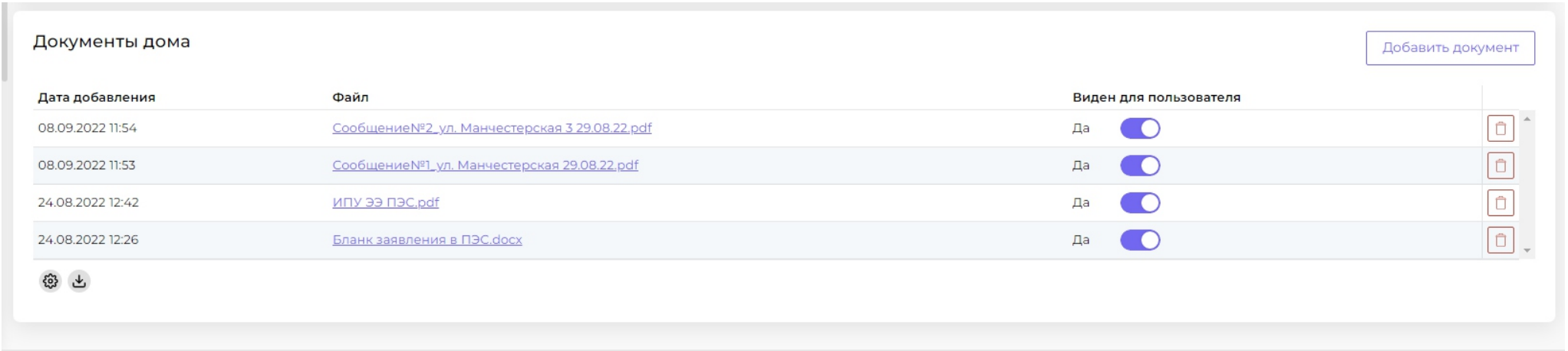
Безопасность

Регистрация учетной записи по номеру телефона, резервное копирование данных, SSL-шифрование. Время безотказной работы и простоя по SLA (Соглашение об уровне предоставления услуг) 99.9% в год.

Контроль доступа

Собственник может самостоятельно дать доступ к личному кабинету, чтобы родственник или другой человек, управляющий помещением, мог подавать показания приборов учета и оплачивать квитанции.





08.09.2022 | Общее собрание собственников ЖК “Svetlana Park”

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

КРУГЛОСУТОЧНО

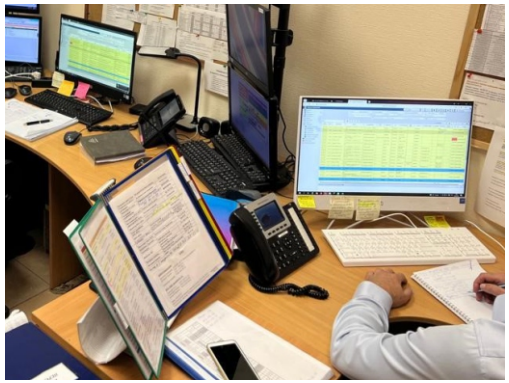
ЕДИНЫЙ ТЕЛЕФОН УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

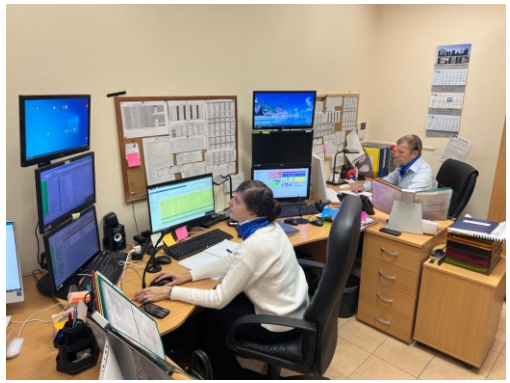
+7 (812) 363-49-80, ДОБ 1

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЯМЫЕ НОМЕРА

8 (812) 363-49-56

+7 911 031-32-65







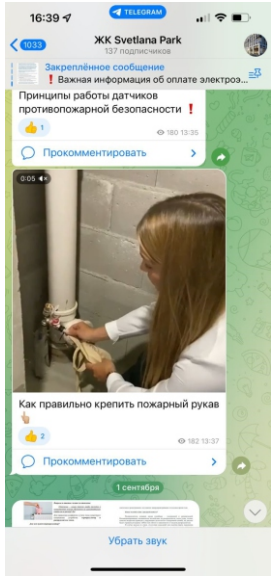
Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

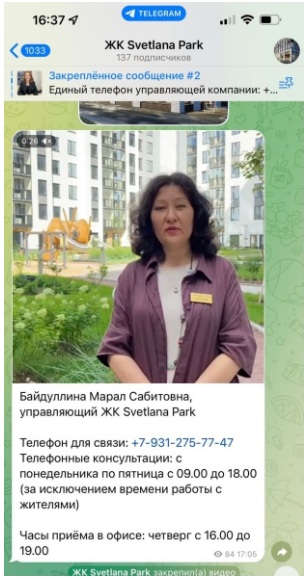
КОММУНИКАЦИЯ С СОБСТВЕННИКАМИ В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

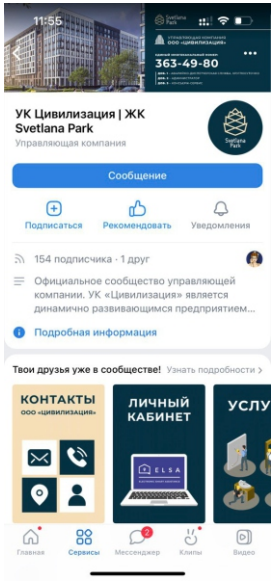
Сообщество жилого комплекса в Telegram

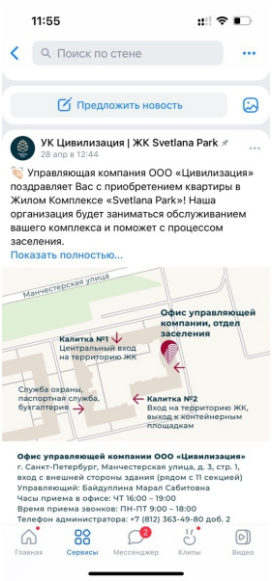
Группа жилого комплекса ВК

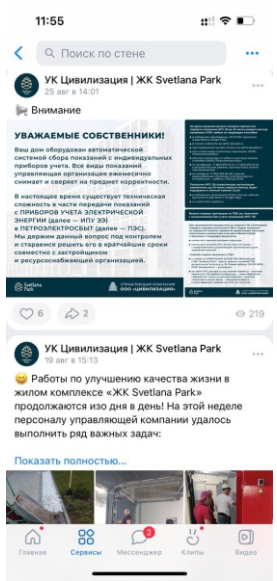












Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ЕЖЕДНЕВНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

- Управляющий
- Инженер
- Инженер по гарантии
- Круглосуточная служба охраны
- Администратор
- Служба заселения
- Паспортная служба
- Бухгалтер по начислениям ЖКУ
- Дворники
- Служба клининга
- Плотник
- Сантехники
- Электрики









Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

В ЭКСПЛУАТАЦИИ МКД ПРИНИМАЮТ УЧАСТИЕ

- Инженерная служба
- Юридический департамент
- Планово-экономический департамент
- Сметный отдел
- Отдел анализа и прогнозов
- Организационный отдел
- Служба проведения общих собраний собственников
- Отдел по работе с обращениями
- Отдел по работе с соц. сетями и связям с общественностью
- Отдел по работе ГИС ЖКХ

- Балтийская инженерная группа
- Интеллектуальные комплексные системы
- Охранная организация «Служба безопасности»
- Созвездие
- Балтийская северная компания

БИГ
БАЛТИЙСКАЯ ИНЖЕНЕРНАЯ ГРУППА

БСК БАЛТИЙСКАЯ СЕВЕРНАЯ КОМПАНИЯ

ГРУППА КОМПАНИЙ
СОЗВЕЗДИЕ
РАЗВИТИЕ

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ
КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ВОПРОС 6 ПОВЕСТКИ ДНЯ : УТВЕРЖДЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ И СТОИМОСТИ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ.

Управляющая организация должна осуществлять выполнение перечня работ и услуг, который обеспечивает надлежащее содержание Общедомового имущества (ст. 161 ЖК РФ)

Состав перечня работ и услуг определяется в зависимости от особенностей конкретного дома: от конструктивных элементов, от наличия и состава инженерных систем, от наличия земельного участка, а также от природно-климатических условий, в которых расположен дом. Минимальная периодичность выполнения работ и оказания услуг определяется согласно требованиям законодательства и может быть увеличена, в зависимости от особенностей конкретного МКД и потребностей жителей.

Обязательные услуги – минимальный перечень услуг по содержанию ОИ МКД определен ПП РФ от 03.04.2013 № 290. Он является основой любого договора управления.

- Содержание общего имущества МКД
- Текущий ремонт МКД
- Управление МКД
- Коммунальные услуги в целях СОИ

Перечень коммунальных услуг:

- Холодное и горячее водоснабжение
- Отопление
- Электроэнергия
- Обращение с ТКО

Дополнительные услуги – принимаются решением ОСС, направлены на создание дополнительного комфорта и безопасности жителей. Зачастую определяется классом жилья, проектными особенностями и желанием собственников:

- Охрана
- Благоустройство
- Вывоз строительного мусора

Размер платы платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации, исходя из качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома. (Часть 4 ст. 156 ЖК РФ)

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ТАРИФЫ

№п/п	Наименование работ (услуг)	Ед.изм.	Тариф
1	**Управление многоквартирным домом**	руб/м2	**2,44**
2	**Содержание общего имущества многоквартирного дома**	руб/м2	**59,2**
3	**Текущий ремонт общего имущества**	руб/м2	**4,05**
4	**Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в мнгоквартирном доме**		В соответствии с действующим Законодательством РФ
5	**Дополнительные услуги:**		
5.1	Охрана	руб/м2	**12,65**
5.2	Благоустройство	руб/м2	**2,75**
5.3	Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора	руб/м2	**7,32**
5.4	Телевидение	руб/пом.	По договору с провайдером
5.5	Радио	руб/пом.	По договору с провайдером
6	**Коммунальные услуги**		
6.1	Электроэнергия		Определяется в соответствии с действующим Законодательством РФ по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга
6.2	Холодная вода		
6.3	Горячее водоснабжение		
6.4	Водоотведение		
6.5	Отопление		
6.6	Обращение с ТКО (твердые коммунальные отходы)		

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

УПРАВЛЕНИЕ МКД

Включает административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, расходы на оплату труда, отчисления в фонды обязательного социального страхования, канцелярские расходы, расходы на услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, затраты на услуги, связанные с осуществлением расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, взыскание просроченной задолженности), услуги паспортной службы и другие затраты.

	Услуги по управлению многоквартирным домом	Период.	Тариф, руб/м2
1	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а также коммунальный услуги, в том числе:	ежемесячно	1,64
1.2	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ.	ежемесячно	
1.3	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	ежемесячно	
1.4	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по заключенным договорам	ежемесячно	
1.5	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ	постоянно	
1.6	Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечней услуги и работ, повышением безопасности и комфортности проживания , а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом	постоянно	
1.7	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом	ежегодно	
1.8	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г *№* 731). Размещение информации на ГИС ЖКХ	постоянно	
1.9	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме	постоянно	
1.10	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	постоянно	
2.	Услуга по паспортно-регистрационному обслуживанию - постановка, снятия с регистрационного учета, выдачи форм 7 и 9 и проч.	постоянно	0,8
	ИТОГО:		**2,44**

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Перечень сформирован исходя их минимального перечня работ и услуг по содержанию МКД, с учетом конструктивных особенностей МКД, качества благоустройства, особенностей земельного участка и повышенной периодичности обязательных работ.

2	Содержание общего имущества многоквартирного дома	руб/м2	59,2
2.1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, аварийно-диспетчерское обслуживание, техническое сожержание лифтов, проверка коллективных приборов учета	руб/м2	22,01
2.2	Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования и фасадов	руб/м2	23,49
2.3	Уборка придомовой территории	руб/м2	7,58
2.4	Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)	руб/м2	0,7
2.5	Обслуживание узлов учета тепловой энергии(УУТЭ)	руб/м2	0,36
2.6	Обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	руб/м2	0,63
2.7	Содержание системы автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	руб/м2	1,54
2.8	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	руб/м2	0,48
2.9	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб/м2	0,75
2.10	Обслуживание системы контроля и управления доступом (СКУД)	руб/м2	0,47
2.11	Обслуживание автоматизированной системы контроля и учета энергоресурсов	руб/м2	1,19

ПРИНЦИП ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

Как формируется стоимость работ и услуг:

- **Периодичность работ**
(не ниже минимальной, установленной законодательно)
- Количественный показатель
(площадь моп, количество обслуживаемых ИТП, длина трубопровода, площадь фасада и т.д)
- **Трудовые ресурсы**
(кол-во рабочей силы, требуемой для соблюдения периодичности уборки с утвержденной периодичностью на определенной площади, трудочасы специалиста определенной квалификации для осуществления проверки оборудования с определённой периодичностью и т.д.)

Фрагмент представленного в открытом доступе обоснования тарифов:

Код	Работа	Измеритель	Кол-во ед. изм	Перио-дичность в год	Труд. ресурсы на ед.изм	Труд. ресурсы, руб. ИТОГО	Матер. ресурсы, руб.	Маш. мех., руб.	Накл. расходы, руб.	Стоимость, руб.	Стоимость на кв. м. в мес , руб.
ул. Манчестерская, д. 3 , строение 1											
1. Содержание общего имущества											
1.1.Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, аварийное обслуживание, техническое содержание лифтов											
	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт стен, полов, перекрытий										
2.6.8.1	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	1000 кв. м. общей площади	78,7318	2	72,40	11 400,36	0,00	0,00	9 462,30	20 862,65	0,03
2.6.8.2	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	1000 кв. м. общей площади	78,7318	2	577,34	90 910,04	0,00	0,00	75 455,33	166 365,37	0,20
2.6.8.6	Осмотр железобетонных перекрытий	1000 кв. м. полов	17,8114	2	288,86	10 290,16	0,00	0,00	8 540,83	18 831,00	0,02
2.6.8.8	Осмотр внутренней отделки стен	1000 кв. м. общей площади	78,7318	2	863,40	135 953,99	0,00	0,00	112 841,81	248 795,79	0,30
2.6.8.9	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	1000 кв. м. общей площади	78,7318	2	647,55	101 965,49	0,00	0,00	84 631,36	186 596,85	0,23
2.6.9.2	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	1000 кв. м. кровли	7,6	2	604,38	9 186,58	0,00	0,00	7 624,86	16 811,43	0,02
	Итого по разделу:					359 706,61	0,00	0,00	298 556,49	658 263,10	0,80

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ

Представлена в договоре управления,
раздел 4 **«Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общего имущества.»**

1.1.Уборка поэтажные коридоров, лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей. Периодичность уборки

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Мытье выше 1 –го этажа: поэтажные коридоры, лифтовые холлы	2 раза в месяц
2	Подметание всех этажей: поэтажные коридоры, лифтовые холлы	1 раз в неделю
3	Подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
4	Подметание 1 этажа и кабин лифтов с предварительным их увлажнением	ежедневно
5	Мытье 1 этажа и пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
7	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для	2 раза в год
9	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю

1.2.Уборка придомовой территории

N п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание территории в летний период	152 раз в сезон апрельоктябрь (в среднем 5 раз в неделю)
2	Уборка газонов	2 раза в неделю
3	Выкашивание газонов	4 раза в сезон майавгуст
4	Очистка урн от мусора	Ежедневно
5	Уборка детских и спортивных площадок	По мере необходимости
6	Подметание снега (ручное)	107 раз в сезон ноябрьмарт (в среднем 5 раз в неделю)
7	Пескопосыпка ручная	43 раз в сезон ноябрьмарт (в среднем 2 раз в неделю)
8	Сдвигание свежевыпавшего снегаолщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором	По мере необходимости
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

РЕАЛИЗАЦИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ

Управляющая организация обязана организовать оказание услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем, который был утверждён решением собрания собственников помещений. С этой целью Управляющая организация может выбрать оказывать ли услуги самостоятельно или привлекать сторонние организации, с которыми будут заключены договоры оказания услуг и выполнения работ. Управляющая организация может выбрать подрядчика на свое усмотрение, так как ответственность за надлежащее исполнение услуги лежит на Управляющей организации.

В обязательном порядке заключаются договоры с организациями, которые выполняют работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и ремонту:

- внутридомовых инженерных систем;
- лифтового хозяйства;
- противопожарных систем;
- систем видеонаблюдения и контроля управления доступом;
- иные договоры, содержание которых направлено на достижение целей управления МКД и обеспечению безопасности и комфортности проживания в этом доме.

Данные работы требуют необходимой квалификации, допусков персонала и являются лицензируемой деятельностью.

08.09.2022 | Общее собрание собственников ЖК “Svetlana Park”

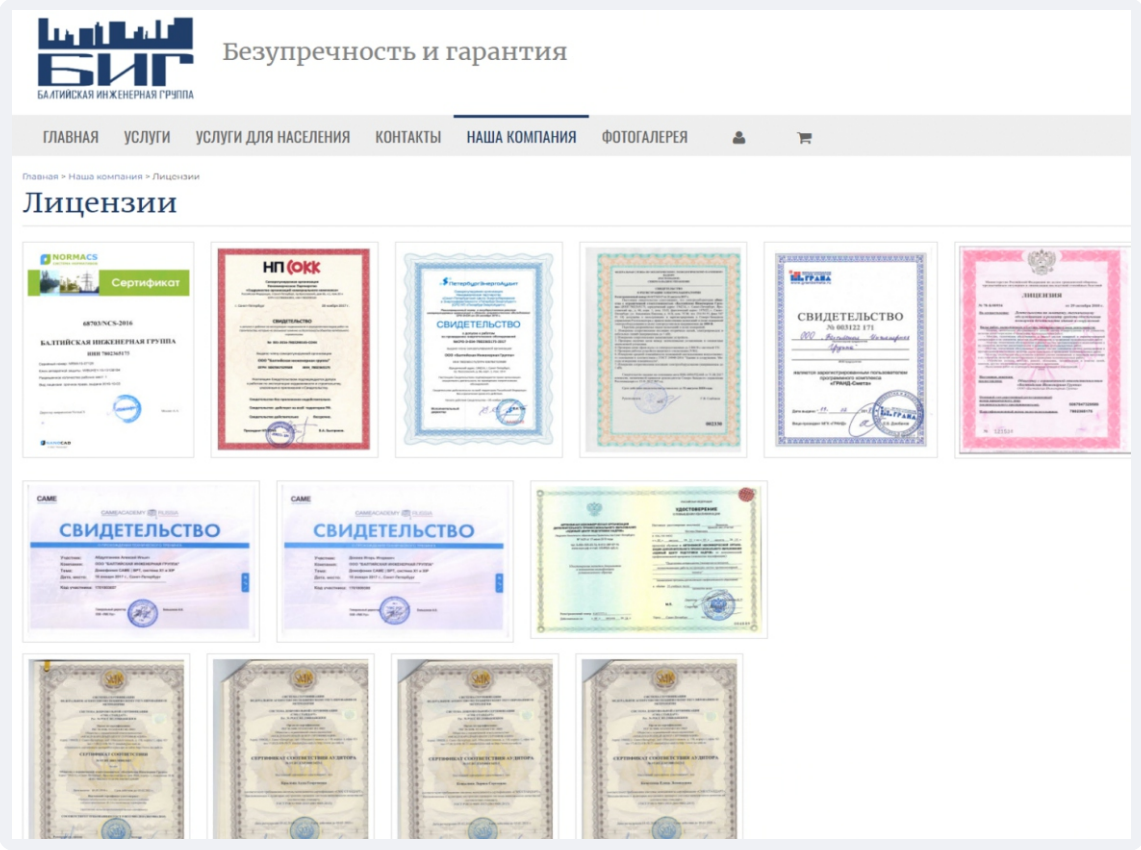
Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

«БАЛТИЙСКАЯ ИНЖЕНЕРНАЯ ГРУППА»

БИГ БАЛТИЙСКАЯ ИНЖЕНЕРНАЯ ГРУППА

- ✓ Обслуживание автоматического индивидуального теплового пункта (АИТП)
- ✓ Обслуживание узлов учета тепловой энергии
- ✓ Обслуживание систем АППЗ
- ✓ Общеобменная аварийная вентиляция
- ✓ Обслуживание системы обратной связи МГН
- ✓ Система диспетчеризации инженерного оборудования



Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

«ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ»

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ

- Обслуживание видеонаблюдения, обслуживание видеотрансляции
- Обслуживание системы контроля и управления доступом (СКУД)
- Обслуживание автоматизированной системы контроля и учёта энергоресурсов
- Обслуживание серверного оборудования
- Обслуживание домофонии и переговорно-запорного устройства (ПЗУ)

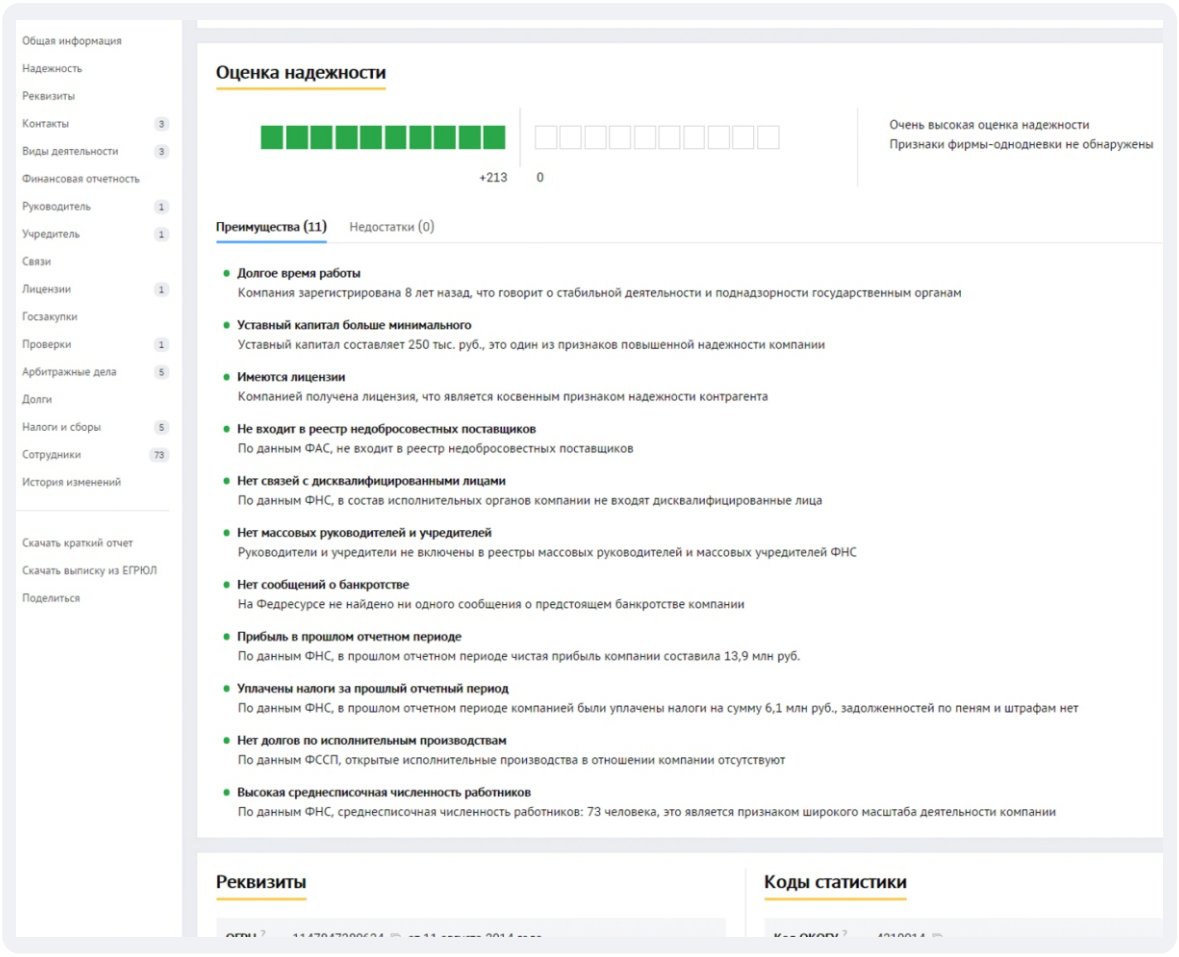


08.09.2022 | Общее собрание собственников ЖК "Svetlana Park"

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

«ОХРАННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ»





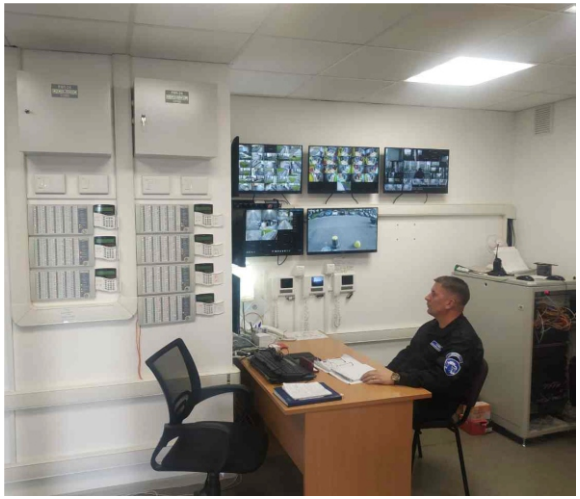
Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ОРГАНИЗАЦИЯ ОХРАНЫ НА ТЕРРИТОРИЮ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «SVETLANA PARK»


ЛИЦЕНЗИЯ





В функции охраны входит:
- следить за сохранностью общедомового имущества, пресекать попытки его повреждения и хищения;
- осуществлять контрольно-пропускной и внутриобъектовый режим в объёме, установленном решением собственников;
- контролировать территорию дома, двора, мест общего пользования (далее- «МОП») и прилегающую территорию с помощью системы видеонаблюдения;
- реагировать на сигналы пожарной сигнализации, проверяя адрес срабатывания датчика, и, в случае необходимости, вызывать службу МЧС, приступив до их прибытия к оповещению собственников об экстренной ситуации, организовав их эвакуацию и приступить к ликвидации очага возгорания с помощью первичных и (или) штатных (проектных) средств пожаротушения;
- осуществлять периодические обходы территории и МОП, во время которых следить за закрытием входов в подвал и технические помещения дома, выходов на крышу, исправностью лифтов, проводить обследование систем ГВС, ХВС и отопления на наличие протечек. В случае обнаружения неисправностей незамедлительно уведомлять специалистов соответствующих служб Управляющей компании;
- следить за соблюдением общественного порядка на территории жилого комплекса (далее – «ЖК»);
- при возникновении на территории ЖК аварийной ситуации техногенного характера незамедлительно вызывать службу МЧС, приступив к оповещению, а при необходимости к эвакуации собственников и ликвидации аварии совместно с техническими специалистами Управляющей компании;
- при возникновении ситуации криминального характера, осуществлять незамедлительное реагирование, вызывать полицию с помощью оборудования кнопки тревожной сигнализации;
- при обнаружении на территории ЖК бесхозных предметов, признаков подготовки терактов, принять меры к ограничению доступа людей и вызывать полицию, службу МЧС;
- осуществлять контроль работы ремонтных бригад и подрядных организаций, осуществляющих работы на территории ЖК в целях недопущения повреждения коммунальных сетей, общедомового имущества;
- незамедлительно реагировать на заявления и сообщения собственников по различным вопросам, касающимся обеспечения безопасности и соблюдении административного законодательства на территории ЖК.
- своевременно докладывать руководству Управляющей организации о поступивших жалобах и обращениях.

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

БЛАГОУСТРОЙСТВО

Создание необходимых условий и удобств, оснащение многоквартирного дома и придомовой территории оборудованием, имуществом и проч.



В благоустройство входит возведение, ремонт, восстановление, устройство (обустройство) участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, малых архитектурных форм (бордюров, урн, скамеек, газонных ограждений, лежачих полицейских), зон для отдыха, спортивных и детских площадок, и т.п.); озеленение придомовой территории (высадка цветов, деревьев, кустарников и последующий уход за ними), зон для отдыха и детских площадок.

Статья накопительная.

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ОБРАЩЕНИЕ С ТКО, ВЫВОЗ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОР, РАЗДЕЛЬНОЕ НАКОПЛЕНИЕ ОИТ

Вопрос 9: Предлагается уполномочить управляющую организацию ООО «Цивилизация» на установку на придомовой территории многоквартирного дома объекта (контейнера) для раздельного накопления ОИТ.

Содержание объекта (контейнера), накопление, вывоз, контроль и переработку накопленного путем раздельного накопления ОИТ поручить **оператору по обращению с ОИТ** без привлечения средств собственников многоквартирного дома.

Дом будет подключён к **акции «Разделяй отходы с нами»**, что дает право на экономию при оплате ЖКУ (фиксированная скидка). Целью проекта является создание условий для формирования у жителей многоквартирного дома бережного отношения к природе, повышения уровня комфорта и качества жизни, снижения степени негативного воздействия на окружающую среду.

Раздельное накопление производится по 4 фракциям:









ОБРАЩЕНИЕ С ТКО, ВЫВОЗ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОР, РАЗДЕЛЬНОЕ НАКОПЛЕНИЕ ОИТ

Вопрос 6: Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора 7,32 руб./кв.м.
плата за услугу начисляется в течение 12 месяцев с даты приемки помещения.

ВЫВОЗ ТКО – услугу оказывает региональный оператор.
Тариф утвержден Комитетом по тарифам г. Санкт-Петербурга.

*** Управляющая организация оказывает дополнительную услугу по помощи в вывозе строительных отходов из квартиры (оплачивается при заказе разово).**

БЕЗ УСЛУГИ ВЫВОЗА СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА



С УСЛУГОЙ ВЫВОЗА СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА



Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Дом оборудован ОДПУ , ИПУ и автоматизированной системой контроля и учёта энергоресурсов.
Что позволяет привести учет коммунальных ресурсов к максимальной точности и справедливости.

Вопросы 10 и 11 призваны обеспечить максимальную прозрачность для жителей
при формировании счетов на оплату ЖКУ.

Вопрос 10.
КР СОИ – платить строго по фактическому расходу дома (исходя из показаний ОДПУ)

Вопрос 11.
Тепловую энергию, расходуемую на поддержание необходимой температуры при циркуляции горячего водоснабжения в межотопительный период («ТЭ циркуляции ГВС») оплачивать ежемесячно исходя из показаний ОДПУ (а не в первый месяц отопительного сезона за весь межотопительный период).







ВОПРОС 12

Вопрос 12.
Определение порядка уведомления и доведения до собственников помещений информации о готовящихся собраниях и о результатах проведённых собраний посредством размещения на досках информации в подъездах многоквартирного дома.





Svetlana Park

г. Санкт-Петербург, Манчестерская улица, д.3, стр.1

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ВОПРОСЫ ПЕРВОЙ ПОВЕСТКИ ОСВЕЩЕНЫ В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ. СРОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ - 10 НОЯБРЯ 2022 Г.



Svetlana Park

г. Санкт-Петербург, Манчестерская улица, д.3, стр.1



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ПОВЕСТКА № 2

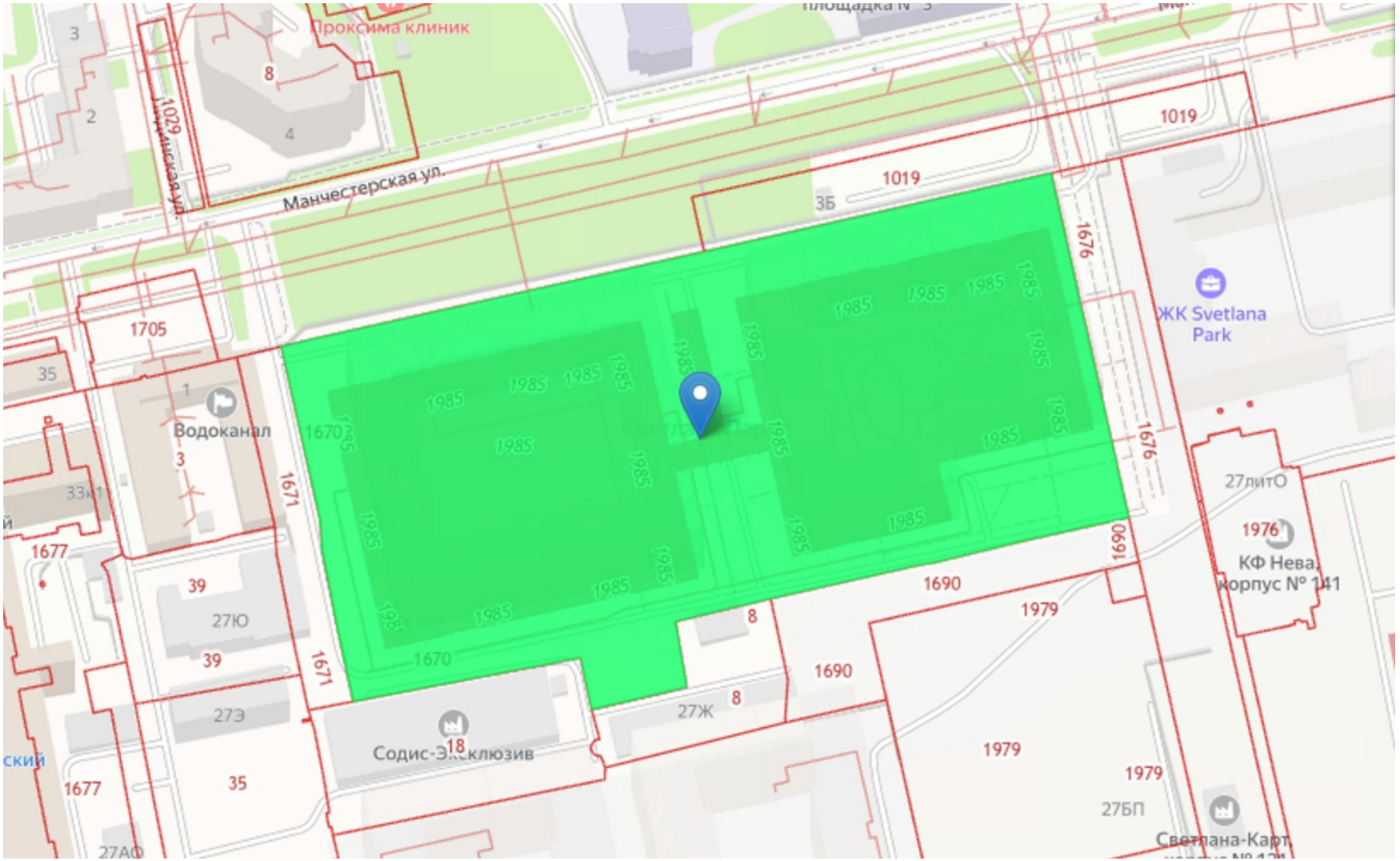
ВОПРОС 3 и 4 ПОВЕСТКИ ДНЯ

Вопрос 3.
Избрание Совета многоквартирного дома (выбор членов и председателя из числа собственников)

Вопрос 4.
Наделение полномочиями председателя Совета многоквартирного дома



Вопрос 5.
Об ограничении пользования земельным участком 78:36:0005354:1670 путем утверждения положения о контрольно-пропускном и внутриобъектовом режиме на территории жилого комплекса «Svetlana Park». Предложено ввести ограничение пользования земельным участком с кадастровым номером 78:36:0005354:1670, на котором расположен многоквартирный дом, путем утверждения положения о контрольно-пропускном и внутриобъектовом режиме.



ПОЛОЖЕНИЕ – ЭТО ДОКУМЕНТ, РЕГЛАМЕНТИРУЩИЙ ПОРЯДОК ДОПУСКА ТРЕТЬИХ ЛИЦ И ПРАВИЛА «ЗАКРЫТОГО ДВОРА».

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ВОПРОС 6-10 ПОВЕСТКИ ДНЯ. ПРЕДЛОЖЕННЫЕ МОДЕРНИЗАЦИИ И ДООСНАЩЕНИЯ

Целевые взносы и их утверждение являются исключительной компетенцией решения общего собрания. УК предлагает дооснащения/ модернизацию исходя из опыта облуживания многоквартирных домов и конструктивных и концептуальных особенностей конкретного дома. И только жители решают, необходимо им это дооснащение и целевой взнос или нет.

Вид дооснащения	Размер руб./кв.м	Вид помещений, которым начисляется ЦВ	Общая сумма сметы	Что дает дооснащение
Произвести модернизацию системы контроля доступа многоквартирного дома путем **установки считывателей на заблокированные по проекту многоквартирного дома калитки, являющиеся путями эвакуации при пожаре.** Считыватели предложено установить на вход и выход у каждой калитки согласно схеме №**1, из расчета два считывателя на каждую из 16 калиток.**	28,03	жил	1 621 924,24 ₽	Модернизация направлена на создание дополнительного комфорта собственников жилых помещений в части прохода на придомовую территорию. Проход гостей через данные калитки не предусмотрен.
Произвести модернизацию **(дооснащение) идентификаторов для въезда на придомовую территорию технологией Bluetooth Low Energy (BLE).**	6,69	жил+неж+автост.	457 210,00 ₽	Возможность открытия шлагбаумов на въезде и выезде с территории, а так же секционных ворот паркинга 3-мя способами: 1) Посредством активной BLE метки. Метка работает на расстоянии от 3 до 20 метров (настраивается), питается от батарейки. Регистрируется в Управляющей компании, имеет уникальный не копируемый код. Нажимать ничего не требуется – срабатывание будет автоматически при попадании в зону считывания метки; **Стоимость метки 2190 руб**. 2) При помощи мобильного приложения. Поддерживаются iOS и Android. Приобретается разовая лицензия для активации под конкретный телефон. Регистрация доступа происходит через Управляющую компанию; **Стоимость приложния (единовременно при скачивании) 300 руб.** 3) Посредством звонка на телефонный номер. Производится звонок на номер телефона и если телефон собственника зарегистрирован в базе УК, то шлагбаумы\ворота автоматически открываются.
Произвести **модернизацию (дооснащение) идентификаторов для въезда на территорию подземной автостоянки технологией BLE** за счёт средств разового целевого взноса.	83,85	автост.	530 898,00 ₽	
Произвести модернизацию (дооснащение) системы видеонаблюдения многоквартирного дома путем **установки дополнительных видеокамер (при входе на черную лестницу и при выходе на кровлю в каждой парадной).**	29,4	жил+неж	1 822 570,36 ₽	Дополнительный охват зон МОП. Черные лестиницы не охвачены камерами от застройщика. ПРОИЗВЕСТИ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА
Произвести модернизацию (дооснаще-ние) системы видеонаблюдения многоквартирного дома путем **установки сервера с программным обеспечением** .	44,73	жил+неж+автост.	3 055 732,94 ₽	Преимущества сервера: - увеличение срока архива с 7-8 дней до 30. Существующие регистраторы не поддерживают больший объём информации, чем уже установлено; - ускорение предоставления данных по запросам Собственников на видеоархив в три раза, в виду более быстрой выгрузки и использовании видеоаналитики; - возможность съёма архива с нескольких клиентских станций (например запись нужна с 10 камер за неделю, этот запрос будет обработан в 3-4 раза быстрее); - увеличение отказоустойчивости: запись не пропадёт в случае повреждения одного из жёстких дисков и автономное время работы без электричества от 60 минут. В случае серьёзного сбоя Серверной, запись будет дублирована на существующие Видеорегистраторы; - разграничение доступа к видеокамерам для пользователей с настройкой прав доступа (для УК); - онлайн мониторинг за оборудованием (жёсткие диски, работа сервера, состояние архива). Видеорегистратор предназначен для наблюдения в режиме он-лайн.
Итого стоимость дооснащений:			7 488 335,54 ₽	
Итого для жил.:	**108,85**			
Итого для неж. :	**80,82**			
Итого автост. :	**135,27**			

Вопрос 11.
Предложено передавать в пользование на возмездной основе общее имущество многоквартирного дома (его часть), в том числе при заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, и уполномочить ООО «Цивилизация» (ОГРН 1177847336040) на заключение соответствующих договоров об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирном доме по цене по усмотрению управляющей компании и на наиболее выгодных условиях, для использования поступающих денежных средств в целях БЛАГОУСТРОЙСТВА И текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ДОМА И УПОРЯДОЧИВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРОВ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Уполномочить УК на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в доме, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

- Дополнительный доход на текущий ремонт
- Прозрачность поступлений для собственников (Отчет по форме 2 ежегодно до 01.04)
- Пресекание «самодеятельности» арендаторов коммерческих помещений (временные вывески)

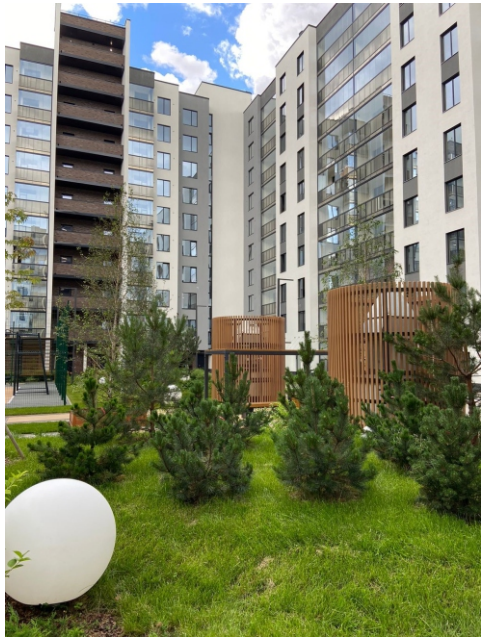


Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

Вопрос 12.

Предложено уполномочить управляющую организацию ООО «Цивилизация» (ОГРН 1177847336040) на получение задания на разработку проекта благоустройства, проектирование, согласование проекта благоустройства с уполномоченными исполнительными органами Санкт-Петербурга, содержанию объектов благоустройства и элементов благоустройства за счет соответствующей статьи.













Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

Svetlana Park

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЦИВИЛИЗАЦИЯ»

ВОПРОС 13 и 14 ПОВЕСТКИ ДНЯ

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ : КОНТРОЛЬ ЗА СОБИРАЕМЫМИ СРЕДСТВАМИ

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома — спец. счет

Утверждение размера ежемесячного взноса на капремонт — минимальный (на уровне минимально допустимого, установленного нормативными актами СПб)

Утверждение перечня услуг по капитальному ремонту - согласно рег. программе.

Установление сроков проведения капитального ремонта - согласно рег. прогамме

Выбор владельца специального счета - ООО «Цивилизация»

Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет - АО «Альфа-Банк»



Svetlana Park

г. Санкт-Петербург, Манчестерская улица, д.3, стр.1



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!