

Протокол встречи Инициативной группы с представителями застройщика и управляющей компании ЖК Селигер Сити.

29 января 2020 года Начало встречи. 18.50

Встреча проводилась на территории жилого комплекса в штабе строительства.

На встрече присутствовали:

Инициативная группа в составе:

1. Гаркуша Наталья Сергеевна
2. Ефремова Елена Дмитриевна
3. Андреев Андрей Андреевич
4. Багдасарян Виген Рафикович
5. Потемкина Анастасия Викторовна
6. Михайлов-Кадыков Леонид Эрикович
7. Плотникова Анна Андреевна
8. Гордиенко Пётр Анатольевич
9. Сердюков Евгений Викторович

Представители Застройщика:

1. Строительство: Александр Винокуров
2. Заселение: Елена Голяева

Представители Управляющей компании

1. По работе с жильцами: Эдгар Михтарян
2. По технической части: Анна Захарова.

Встречу протоколировал: Пётр Гордиенко.

По встрече: Договорились что лидирует процесс Наталья Гаркуша, идем последовательно по пунктам вопросов, изложенных в повестке встречи.

Обсудили

Вопрос 1.1. Какие планы квартир со свободной планировкой (бетон) и когда будут переданы для кадастрового учета в БТИ (экспликация или техплан без разделения площадей). Их соответствие обмерам Супертреста?

Застройщик: Когда застройщик получал ЗОС, он указывал что перегородки возводит собственник. На основании ЗОС получено РВ, для которого была нанята фирма для составления кадастра. На текущий момент менять ничего нельзя.

Точный перечень документов, который будет передан в Росреестр мы сообщить не можем, нужно уточнение, предположительно будут переданы следующие документы: (иных документов в наличии у застройщика нет)

1. Технический план, подготовленный ООО «Супертрест»
2. План стадии П
3. Экспликация

Сроки передачи застройщика документов в Росреестр указаны не были.

Все замеры были проведены организацией ООО «Супертрест»

ИГ: Как вы прокомментируете то что по ДДУ мы приобретали «Квартиру», а в АПП объект не может быть квартирой так как вся его площадь определена как «Жилая комната»?

Застройщик: Полный комплект документов, включая экспликацию был передан одному из дольщиков, члену инициативной группы, мы полагаем что этот пакет документов может быть передан в работу для проведения показательной перепланировки квартиры в целях развеять страхи. В этих документах обозначены пунктиры, имеется сноска указывающая что это мокрые зоны. При необходимости мы можем поменять печать УК на печать застройщика.

Вопрос 1.2. Предложение заключить доп. соглашение с застройщиком о том, что они нам делают нормальный план, а житель не имеет претензий по деньгам?

Принимая во внимание предположение, что не предоставление документов по квартире в полном объеме, в изначально разработанном планировочном решении, связан с опасениями застройщика, что могут возникнуть прецеденты по судебным искам в сторону застройщика по возврату денег за части площади находящихся под перегородками. Инициативная группа предложила застройщику подготовить дополнение к договору о том, что в обмен на полный комплект документации дольщик отказывается от претензий на переплаченную площадь квартиры.

Представитель застройщика от предложения отказался со ссылкой на то что что дольщикам уже изначально предоставляется максимально возможный комплект документации.

Вопрос 1.3. Почему УДС со свободной планировкой необходимо проходить процедуру узаконивания, если план квартиры, который был в ДДУ полностью устраивает?

Застройщик По ДДУ вы покупали квартиру «Со свободной планировкой». Что касается того что понятия «Свободной планировки» отсутствует в жилищном кодексе РФ, нам требуется время для проведения уточнений. Для внесения ясности с узакониванием планировки предлагаем вам созвониться с представителем Супертреста

На громкую включили Наталью, ранее работала в Супертресте. Что делать людям с квартирами без отделки:

1. Вызвать БТИ, сделать тех паспорт
2. У УК взять справки (заверенные копии паспорта, справка что апартаменты или квартира и др. какие УК знает)
3. ВАЖНО! Сделать проект перепланировки, имейте ввиду что любые стены, в вашем случае, нужно узаконивать.
4. По факту получается разрешение на стройку и регистрацию изменений, если этого не сделать имеется шанс что мосжилинспекция узнает и может быть штраф и заставить вернуть как было. Еще таким образом в росреестре уменьшается размер площади и соответственно стоимость налогов.
5. Надо учитывать, что это достаточно дорого от 30-80 только проект и в районе 150 вся процедура под ключ.
6. При перепланировке нужно учитывать, что нельзя просто так расширять мокрые зоны и сносить перегородки, нельзя присоединять короба и лоджии.
7. ВАЖНО! перепланировку можно делать только после получения собственности.

Вывод: владельцам квартир в любом случае нужно делать перепланировку. Дополнительно застройщик проконсультируется с представителями БТИ. Ориентировочно в пятницу.

ИГ: Не решен вопрос передачи объекта с изначальным планом. По ДДУ юридически мы купили квартиру. Понятия «Квартира со свободной планировкой» не существует. Значит согласно требованию законодательства, в купленном объекте должны быть помечены зоны хозяйственного назначения как коридор, кухня и туалет. Есть также пример со 116 квартирой, где помечены необходимые зоны.

Застройщик. Пока мы такое прокомментировать не можем, нужно время на уточнение.

Вопрос 1.4. Техдокументацию должен предоставлять застройщик до или на момент подписания АПП (не УК). С УК мы на настоящий момент не имеем договорных отношений.

Застройщик На момент передачи ключей мы уже предоставляем вам полный комплект документов.

Вопрос 1.5. Представить ИГ 11 пунктов тех. документации для предварительного ознакомления (приложение 1.)

Управляющая компания: Следует учесть, что застройщик передаёт весь комплект документации в управляющую компанию в течении 5 дней.

По списку:

Документы передаются в день выдачи ключей ЗАСТРОЙЩИКОМ:

1. Акт приемки-передачи, подписанный застройщиком. (предварительно вы должны его подписать со своей стороны)
2. Технический план квартиры, содержащий информацию о точном местоположении объекта и(или) его частей (кухня, санузел, коридор, жилая комната), его площади, а также его графическое изображение.
3. Технический паспорт - поэтажный план и экспликация помещений с указанием назначения всех частей квартир с разметками границ помещений, указания площади каждой их части (кухня, санузел, коридор, жилая комната)
4. Копия разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Документы передаются УК после подписания договора:

6. Оригинал паспорта на счетчики воды, отопления, электричества.
 8. Акт описи показаний счетчиков. При необходимости Акт снятия контрольных показаний.
- УК выдает Карту СКУД на калитку, дверь в подъезд, лифт
Лифт будет работать по СКУД для отслеживания перемещения строители поквартирно (для ответственности в связи с риском поломки)

Данные документы выдаваться не будут:

5. Оригинал паспорта и гарантии на входную дверь.
7. Оригинал паспорта и гарантии на окна

Вышеуказанные документы и гарантии являются компонентами общей гарантии застройщика на инфраструктуру и конструкцию объекта.

Данные документы не выдаются, информация имеется в инструкции по эксплуатации объекта и технических условиях по коммуникациям на дом.

9. Информация о выделенной мощности электроэнергии на квартиру

10. Информация о показателе напоры воды

11. Информация о технической характеристике кабелей, подведенных в квартиру (мощности, особенности, техническая совместимость с оборудованием/ограничения – для интернета, домофона с видеокамерой, кондиционера и пр.)

1.6. АПП до сих пор не подписан Мишкиным. Четкие сроки решения вопроса по правильной организации передачи ключей. Судьба тех, кто от подписания отказался?

Застройщик: у нас четко определена процедура передачи ключей и подписания АПП.

1. Запись на осмотр квартиры со стороны дольщика
2. Осмотр и подпись со стороны дольщика с открытой датой документа
3. Через до 10 дней мы приглашаем вас на получение ключей и подпись со стороны директора застройщика.
4. Исключения делаем только иногородним. Кому именно решаем по своему усмотрению.
5. Для тех, кто не подписал АПП, будет применена процедура подписания в одностороннем порядке со стороны застройщика.
6. Если кто-то уже проходил осмотр и не подписал, но желает подписать, должен пройти процедуру с пункта 1.

ИГ: Как быть с тем что:

1. Подписываясь под АПП, по сути вверяем вам собственное имущество против своей воли.
2. Вопреки утвержденному в документе пункту «Заказчик ниже подписавшись подтверждает получение ключей от объекта» ключей не получает.
3. В документе указано что все взаиморасчеты уже проведены, хотя это не так

Застройщик Процедура определена, уверяем вас вы получите ключи и Акт в срок до 10 дней, и по взаиморасчетам все будет сделано. Когда сама процедура будет доработана, рассматривается возможность передачи ключей в день подписания, но сам акт с нашей подписью вы получите позже.

Ориентировочно выдача ключей с 7 февраля.

Если вы хотите заранее определиться с вопросами взаиморасчетов вы можете оставить заявку на нашем сайте и связаться с нами и попросить выслать реквизиты заранее.

По поводу писем что приходят к нам по почте, они проходят длинную процедуру оценки в юридическом отделе и могут очень долго не доходить до адресата.

Если в приложении у вас стоит одна цифра, а по телефону MR говорят другое – верить последнему, в программе могут быть сбои.

2.1. УДС, у которых произошло уменьшение площади, необходимо организовать возврат средств до подписания АПП

Застройщик На этот вопрос ответили, звоните по телефону MR, мы готовы проводить работу по этой части заранее.

2.2. Класс энергоэффективности дома: договор от 19 года, требования нормативов к классу А изменились в 18 году. Соответственно, в договорах 19 года тогда должен был быть уже В. Как будет производиться переоценка стоимости квартир и возврат средств УДС?

Застройщик Переоценки не будет, мы подготовим ответ.

Кратко, проект не менялся, снижение произошло из-за изменения нормативов, в чат выложу, прикрепим. Подготавливать ответ будет дирекция.

3.1. Не выдают ключи при подписанном АПП с обеих сторон (прецедент 26.01 – собственник из региона). Что препятствует выдаче ключей в день осмотра?

Застройщик На текущий момент на объекте проводятся показы и осмотры, сама выдача ключей запланирована на 7 февраля. Раннее смысла нет, не готов СКУД и проезды.

3.2. Когда и кто выдает ключи от подъезда, лифтов, на территорию ЖК? Не возникнет ли проблема к доступу в квартиру при ремонте у строителей? Нужна четкая схема как организовать доступ строителей в квартиру без участия собственника. Въезд в паркинг нужен всем возить стройматериалы и мебель, лифт грузовой работает с лифтером, причём не по карточке, а путём нажатия на кнопки внутри панели.

Управляющая компания:

Ключи квартиры передает застройщик

Ключи от подъезда УК

Нужно заполнить анкету, на квартиру выдается одна карточка от подъезда, калитки и лифта.

Можно настроить отпечаток пальца, но нужно дать согласие на обработку биометрических данных.

(было что-то про возможность заявки оставлять на допуск, но это нуждается в уточнении)

3.3. Как будет осуществляться доступ к счётчикам квартиры и к общедомовым счётчикам? Доступ к автомату, если выбьет? Ключи от счетчика должны быть выданы собственникам.

Управляющая компания: Ключи от счетчиков индивидуальный находящийся под потолком выдадут. Доступ к щитку запрет прокуратуры, такой доступ имеет только электрик (есть постановление правительства для такого запрета)

Доступ к автомату если выбьет, платный – оставлять заявку. (возможно для первого раза сделаем бесплатно)

Доступ к общедомовым запрещен, можно экскурсию сделать, посмотреть. Если нужны показания, предоставляем документ от ресурсников, протоколы. Работает расчетчик, он занимается расчетом ресурсов. При необходимости можем организовать с ним встречу.

3.4. Сроки устранения недостатков по акту дефектов? Исходя из объема необходимых работ сроки должны быть установлены сразу при выявлении недостатков и зафиксированы в акте.

Застройщик Устранение недостатков по Акту дефектов, в течении 45 дней календарных. Согласно закону о защите о потребителей, в самом ФЗ 214 указаны «в разумные сроки».

3.5. Вопрос о схемах электрики/плане электроснабжения в квартирах с отделкой Mr Base. Где их можно взять?

Застройщик Планы есть, предоставим (на встрече были преданы ИГ на сканирование и ознакомление) но по отдельному запросу на имя директора.

4.1. *Кто будет платить за подсветку домов, можно ли поставить на баланс города?*

Управляющая компания: На баланс города ее можно было бы перевести только в том случае если она будет переключена на общегородские сети, а это сделать нельзя. У города нет особо желания принимать баланс подсветки. Если будет такой запрос мы ее можем совсем выключить или частично.

4.2. *Какие-то вышки на домах стоят? Сейчас плохая связь даже в офисе.*

Управляющая компания: Паркинг, лобби будут обеспечены усилителями компании МГТС, рассматривается вариант установки на этажах. Оповестят отдельно.

4.3. *Будет ли у жителей возможность выбрать коллективно дополнительного провайдера помимо Росфондома. Как это организовать в ускоренные сроки? Почему в повестке ОСС нет вопроса о выборе провайдеров? Вопрос, кто из провайдеров арендует общее имущество для размещения технического оборудования, должен решаться жителями, а не УК.*

Управляющая компания: Провайдер интернет – Росфондом, ему же принадлежат кабельные сети, подходящие к дому «золотая миля», дополнительно будет Ростелеком.

Сети связи непосредственно в доме, горизонтальная и вертикальная разводка и места под узлы связи где размещается Росфондом относятся к общедомовому имуществу.

Ключевой момент, мы не препятствуем появлению других провайдеров, но построение собственной кабельной сети «золотой мили», это очень дорогостоящее мероприятие и операторы обращаются за арендой канала в Росфондом. Если ценовая по аренде оператора устроит, будет еще другой оператор в доме.

Вопрос по использованию общедомового имущества можно поднять на ОСС.

4.4. *Вывоз мусора: будет ли отдельный? Где будут стоять баки? Во время ремонта нужна четкая инструкция как организовать вывоз мусора собственными силами, если УДС не хочет оплачивать УК.*

Управляющая компания: ЖК Селигер участвует в эксперименте отдельного сбора мусора, мы эту инициативу поддерживаем. Пока только на серый и синий баки. Дополнительно будет контейнер сбора старой одежды. Сами контейнеры будут в специальных зонах недалеко от лифтов на 1 этаже.

По строительному мусору настоятельно не рекомендуем разделяться в вопросе оплаты мусора, и будем всячески следить что бы строители не мусорили в паркинге и т.д.

Въезд на территорию двора не возможен, это двор без машин, один контейнер уже сейчас стоит чтобы складывать строительный мусор. Но его использовать смогут только те, кто оплатил.

4.5. *Как и когда будет организовано управление посредством использования ресурса «Электронный дом» на платформе Активный гражданин?*

Управляющая компания: Не возражаем против участия в данной системе, но нужно постановление ОСС. Также не совсем все гладко с работой самого сайта, например, на

голосование отводится всего 5 дней. А тем, кто принципиально не участвует в электронном голосовании придется идти в МФЦ

4.6. Когда будут проложены трассы для кондиционеров. Важны точные сроки для организации ремонта квартир.

Застройщик Ведутся подготовительные работы, к самим работам приступим в середине февраля ориентировочные сроки окончания всех работ поквартирно 3-4 месяцев. Заведены трассы будут туда же где и счетчики. Тех условия для подключения к данным трассам можем дать позже. У нас есть отдельный подрядчик, который устанавливает кондиционеры.

4.7. Прямые расчеты с поставщиками ресурсов. Как и когда и планируется ли организовать?

Управляющая компания: Не возражаем против этого, этот вопрос есть в вашем ОСС организованными вашими соседями. Имейте ввиду что прямые расчеты проблемны для льготников. Также ввиду того что дома у вас имеют несколько общих сетей, это можно сделать только если все дома одновременно согласятся. Горячая вода у вас формируется на территории ЖК, можно сделать двухкомпонентный тариф, электричество и холодная вода также можно перейти на прямые. Вопросы будут к отоплению, тут сложнее из-за того, что общедомовой счетчик один на несколько домов. Все это обсуждаемо на ОСС.

4.8. Детская площадка так и осталась закрытой для детей из ЖК. То есть ей будет пользоваться только детский сад? Кто будет платить за ДОУ? Повесят платежи и на нас и на ДОУ?

Управляющая компания: Нет детей ЖК на площадку не пустят, нам за ДОУ платит застройщик, комментировать пока не готовы. Предполагаем, что над этим подумать надо после межевания, а это после сдачи зй очереди, после 23-24 года.

4.9. Когда пруд появится тариф станет еще выше?

Управляющая компания: Не известно сколько все стоит, нет данных о его содержании, самая дорогая это очистка, но она проводится раз в год.

4.10. Временной УК (ДОМС) просьба предоставить прейскурант на доп. услуги УК. В частности, интересуется организация доступа гостей, провоз стройматериалов, доступ на тех. балкон и к счётчикам

Управляющая компания Для дополнительных услуг, предоставим прайс.

5.1. Организация ОСС идет с нарушениями. Выносим вопрос об отмене ОСС инициированном УК и аффилированными лицами.

Список нарушений текущего ОСС:

1. Повестка ОСС нас не устраивает, она ни с кем не согласовывалась. Плюс председатель, секретарь и члены счётной комиссии - это скорее всего все сотрудники ДОМС. Председатель ОСС в Баренце - Эдгар.

2. Инициатор конкурса корпуса 8 в Рембранте: Попова Виктория Владимировна - А3, 12 этаж, кв. 395. Генеральный директор ООО "Латириус", являющегося юр лицом строительства ЖК Фили Сити от MR Group. <https://www.rusprofile.ru/id/10408019>
3. Инициатор конкурса корпуса 6 - в Баренце: Амельченко Олег Борисович - В3, 7 этаж, кв. 134. Руководитель тендерного направления MR Group
4. Инициатор конкурса корпуса 7 - в Рубенсе: Погорелюк Наталья Юрьевна - К2, 9 этаж, кв. 79. Бывший сотрудник MR. Продолжает сотрудничать. Индивидуальный предприниматель с основным видом деятельности - "Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика" <https://www.rusprofile.ru/ip/318774600191115>
5. Как будет работать УК у которой долги и иск на 9 миллионов рублей перед МОЭК. В случае если будет выбрана ук Домс.
6. На каком основании инициаторы получили квартиры раньше общих сроков и организуют ОСС в пользу ДОМС
7. Каким образом голосовать жителям корпуса В, если по документу, пришедшему заказным письмом, дата сбора собственников 6 февраля, а допускают до подписания нас с 5 марта?

Управляющая компания Все участники инициаторы текущего ОСС это ваши соседи и равноправные собственники как и вы. РВ получено с 9 января и с этого момента мы выдаём ключи по мере готовности объекта. Для ряда дольщиков была возможность организовать выдачу ранее, мы не могли этим воспользоваться. Мы не владеем и не комментируем информацию о личной жизни данных собственников и не можем передавать их контакты, как и что-либо менять в текущем ОСС без их ведома. Вы в любом случае с ними встретитесь на дату и место указанном в ОСС.

Мы приглашаем Вас принять участие в текущем ОСС как наблюдатели и предупреждаем о сложностях организации параллельного ОСС

Участвовать в ОСС можно по АПП

Иск на 9 миллионов объясняется спецификой взаиморасчётов на ЖК Маяковский с ресурс снабжающей организацией. Мы платили в течении длительного времени по нормативу, но там были счетчики. В результате акта проверки выявилось что набежала разница, которую мы должны будем оплатить. Сейчас проблема уже на стадии решения.

5.2. Организация конкурса выбора УК. Ошибки в документации, которую подал застройщик.

Застройщик Все необходимые документы застройщик передал в управу в полном объеме.

Управляющая компания В любом случае ДОМС будет участвовать в конкурсе. Мы предупреждаем Вас что проведение конкурса имеет существенные противоречия связанные с тем что цена на базовый тариф устанавливается минимум по Москве в 29 рублей. А учитывая что у вас ЖК другого уровня, за эту цену нельзя обеспечить все заложенные в класс дома услуги. И весь перечень работ свыше базового на конкурс не вносится.

Примеры: Летний Сад – выбрана УК Экогород, жители не довольны. ЖК Дуэт, также.

Дополнительно:

1. Вопрос по зонам ответственности на тепловых сетях: Управляющая компания В данном случае граница идет по гребенке. Если в рамках теплосетей вы хотите что-то поменять, пишите, мы можем это согласовать.
2. В эту субботу 1 февраля планируется встреча с жильцами, на которой планируется также озвучить итоги данного совещания.

3. Управляющая компания Если желаете мы можем организовать отдельные встречи:
 - a. С главным инженером
 - b. С сотрудником расчёта ресурсов
 - c. Показать, как устроена работа с клиентами
4. Передача информации Инициативной группе будет осуществлена по электронной почте. Список был передан представителям Управляющей компании и Застройщику

Ключевые договоренности:

№	Задача	Ответственный	Срок
1	Дать инструкцию как будет организован доступ на объект, паркингу, лифтам для жителей, их гостей, строителей, включая машины с материалами.	<u>Управляющая компания</u>	7 февраля 2020
2	Дать уточнение будут ли установлены усилители сигнала на этажах, если да то, когда.	<u>Управляющая компания</u>	7 февраля 2020
3	Дать уточнение, когда можно будет подключаться к услугам интернет Ростелеком.	<u>Управляющая компания</u>	7 февраля 2020
4	Указать как, когда и у кого уточнять по возможности доступа на отдельные площадки ДОО (детское образовательное учреждение)	<u>Управляющая компания</u>	7 февраля 2020
5	Передать ИГ прејскурант на услуги УК	<u>Управляющая компания</u>	2 февраля 2020
6	Указать какие и в какие сроки будут переданы документы в Росреестр.	<u>Застройщик</u>	7 февраля 2020
7	Провести консультацию с представителями БТИ по вопросам согласования планировок.	<u>Застройщик</u>	7 февраля 2020
8	Внести уточнения по вопросу указания в ДДУ – Квартиры, а в акте АПП – Жилой комнаты, а также юридического понятия «Квартира со свободной планировкой»	<u>Застройщик</u>	7 февраля 2020
9	Указать причины, по которым отказались от схемы выдачи ключей оговоренной на первой встрече с ИГ, а именно предварительное подписание акта со стороны Мишкина. И передача Акта вместе с ключами.	<u>Застройщик</u>	7 февраля 2020
10	Подготовить ответ по изменению класса энергоэффективности с А на В	<u>Застройщик</u>	7 февраля 2020
11	Дать контакты подрядчика по прокладки трасс для кондиционеров в квартирах и их установки и технические детали трасс для кондиционеров.	<u>Застройщик</u>	7 февраля 2020
12	Организовать встречу и донести озвученную информацию до остальных жителей ЖК в субботу 1 февраля	<u>Инициативная группа</u>	7 февраля 2020
13	Проанализировать договор с УК и дать обратную связь	<u>Инициативная группа</u>	7 февраля 2020