

Ответ для профессионала (председателя ТСЖ):

Мы работаем по несколько другим принципам, чем принято в Санкт-Петербурге.

Постараюсь изложить их максимально кратко.

Перечень работ и услуг создаётся индивидуально для каждого дома. Он накрывает задачи по обслуживанию и управлению поставленные основными постановлениями: 290-410-416-491-354 и учитывает 170.

У каждого дома он свой и рассчитывается исходя из конкретных характеристик дома и цен на работы утвержденных в организации. Каждая строка - отдельный вид работ и каждая работа имеет "начало и конец", т.е может быть включена в акт выполненных работ как завершенная работа (для вашего дома перечень будет 40-45 позиций без учета паркинга). Все размытые формулировки убраны из перечня. Отдельно стоит в перечне работы по ПЭХ (поддержание эксплуатационных характеристик - плановый и внеплановый текущий ремонт и внеплановое обслуживание).

Акты по выполненным работам ежемесячно предоставляются на подпись.

Т.е по сути деньги получаемые УК от собственников это не доход, а авансы на выполнение работ.

Схема работы получается прозрачная (цифры привожу условные – они индивидуальные для каждого дома):

1. Утвердили перечень работ и услуг:
Стоимостью работ по обслуживанию: (19 руб).,
Сумма на ПЭХ (12 рублей – 4 млн. в год)
Итого размер платы (31 руб.)
2. Работы выполняем – акты ежемесячно. Что не выполнено в акт не попадает. Все вопросы по актам решаем на месте. Акт становится документом после подписания двумя сторонами.
3. Год прошёл, взяли 12 актов и сравнили с начислением – получился переходящий остаток на следующий год.

В сентябре (после окончания ремонтного сезона) УК и Совет начинают обсуждать новый перечень на будущий год. Когда отношения УК и дома устоялись мы предлагаем обсуждать перечни не на 1, а на 2 года вперед. (Осмотры уже проведены и мы понимаем, что и с какой скоростью надо ремонтировать в доме).

Как и на каких принципах меняется размер платы в такой схеме?

1. Те самые цены на работы по обслуживанию меняются в размере, компенсирующем инфляционные потери. (обычно это в пределах 4% - прикладываю сравнительную таблицу (типовой отчет) для дома, которую мы выдаём Советам для подготовки к обсуждению).
2. Если собственники хотят сменить количество работ, их периодичность и тд – например в 2 раза чаще мыть – будет стоять по указанной строке в 2 раза. Вырастет стоимость именно этой работы – цена за 1 раз останется неизменной. Источником финансирования в таком случае может быть или уменьшение ПЭХ (если это допустимо в текущем техническом состоянии дома) или увеличение платы.

Согласованное решение (Советом и УК) выносится на общее собрание собственников.