

Протокол

встречи с жителями территории коттеджного поселка «Кембридж»

Место проведения: Московская область, городской округ Истра, деревня Красный поселок, здание 1, этаж 4, помещение 404

Дата проведения: 13.07.2023г.

Начало: в 18:00

Присутствовали:

От жителей:

Арутюнова Манана Эдуардовна, д. 58.1 и 58.3

Ивакина Юлия Юрьевна, д. 92.3

Сороковых Валерия Станиславовна, д. 41.10

Климова Марина Владимировна, д. 8.7

Шамилов Константин Александрович, д. 24.7

Прудников Сергей Петрович, д. 134.2

Клабуков Антон Юрьевич, д. 97.1

Алименко Сергей Вильгельмович, д. 8.9

Мананова Е.Л., д. 9.8

Ряпцил Виктор Николаевич, д. 143.1

От ООО «УК «КЕМБРИДЖ Сервис»:

Климанов Денис Юрьевич – Генеральный директор

Фокин Александр Михайлович – Управляющий поселка

Урскова Ирина Алексеевна – Главный инженер

Езова Екатерина Валерьевна – юрист

От ООО «Оптилэнд»:

Стародубов Сергей Николаевич - Директор юридического департамента

Остроушко Владимир Ильич – Директор строительного департамента

Тема встречи: Проблемные вопросы по организации работы в рамках договорных обязательств, качества холодного водоснабжения, периодическое отключение электроэнергии, гарантийные обязательства застройщика, развитие территории коттеджного поселка «Кембридж».

Открыл встречу Генеральный директор Климанов Д.Ю., он выступил с информацией о проведенной работе и перспективах развития на предстоящий период.

После выступления были заданы следующие вопросы:

1. Организация работы, исполнение договорных обязательств?

1.1. качество уборки территории в летний и зимний периоды, особенно в новых очередях, борьба с крысами.

Ответ УК:

Уборка территории проходит в плановом режиме, однако в летний период за счет того, что жители не укрывают контейнера КГМ мы сталкиваемся с проблемой разноса мусора ветром по территории поселка, в зимний период за частую мешают уборке ТС,

припаркованные на просрочной части. В этом году мы планируем увеличить кол-во ед. уборочной Техники за счет приобретения дополнительной единицы Мини-погрузчик с



павесным оборудованием для чистки льда. На следующий 2024 год планируется приобретение УКМ (универсальная коммунальная машина), что значительно ускорит рабочий процесс.

При этом УК согласилась с предложением о включении дополнительных обязательств в правила проживания и проведения ремонтных работ, а именно:

В целях исключения выброса пищевых отходов в контейнеры, предназначенные для сбора строительного мусора, которые служат пищей для грызунов (крыс), возложить на собственников вновь приобретенных жилых блоков, обязательства о необходимости приобретения и установки возле блока пищевых контейнеров с крышкой на период времени проведения ремонтных работ.

1.2. обеспечение линейного персонала номерной форменной одеждой (для возможности отличить их от подрядчиков собственников).

Ответ УК:

Спец одежда с логотипом компании заказана.

1.3. покос травы на участках собственников (переданных в пользование). Почему в прошлые периоды УК косила все участки бесплатно?

Ответ УК:

В начале формирования поселка и сдачи первых очередей строительства, в целях поддержания пристойного общего облика поселка, УК имела возможность производить самостоятельно покос травы, тогда еще небольшой территории, на безвозмездной основе. Однако земельный участок, прилегающий к блоку, предоставлен жителям в индивидуальное пользование и может использоваться только при условии соблюдения Правил, предусмотренных Договором.

В соответствии с принятыми обязательствами, ООО «УК «КЕМБРИДЖ Сервис» оказывает комплекс услуг по обслуживанию и эксплуатации территории общего пользования, объектов инфраструктуры и инженерных коммуникаций на территории коттеджного поселка «Кембридж».

Перечень услуг по Договору не содержит обязанности Управляющего по содержанию переданного Пользователю земельного участка, прилегающего к Жилому блоку.

При этом, Приложением № 3, № 4 к Договору об оказании эксплуатационных и коммунальных услуг, предоставлении права пользования имуществом, установлена обязанность Пользователей обеспечить пристойный внешний вид земельного участка, находящегося в его пользовании.

Согласно п. 1. Приложения № 4 границы земельного участка, прилегающего к Жилому блоку, определяются путем посадки зеленых насаждений (кизильник, туя). Под границами земельного участка понимается периметр территории, размещенный на 80 см от бортового камня (со стороны дороги) либо 80 см от границ смежных участков.

1.4 утилизация травы собственников, самостоятельно ухаживающих за своими участками



Ответ УК:

УК разработала вариант вывоза и утилизации травы за счет продажи жителям пакетов под траву с логотипом организации. Цена пакетов будет включать стоимость сбора, транспортировки и утилизации. Жителям нужно будет только собрать в пакет скопченную траву и выставить на дорогу.

1.5. полив в летнее время (обеспечение водой (в том числе классических таунхаусов), установка дополнительных узлов учета для вычета объема из услуги Водоотведение).

Ответ УК:

Проектное решение сетей поселка не предусматривает трубопроводы для подачи технической воды к жилым блокам. Вода в системе холодного водоснабжения поселка поступает в блоки после водоподготовки, в связи с чем имеет статус питьевой и не желательно ее использование в целях полива земельных участков. При этом установка счетчика для расчета объема водоотведения возможна лишь при условии отдельных, индивидуальных источников водоснабжения блока

(колодец, скважина) и отключения блока от общепоселковой системы водоснабжения.

До конца поливочного сезона согласовано решение наполнения ёмкости, установленной самостоятельно собственниками на прилегающем к блоку земельном участке, не менее 1 куба по предварительной заявке.

1.6 взаимодействие с УК (форма обратной связи через телеграммы, регулярные встречи с собственниками).

Ответ УК:

Информационный телеграмм канал создан. Так же регулярные встречи с жителями возможны по предварительному согласованию. Все сотрудники УК работают 5/2 и всегда открыты к диалогу, в офисе компании по адресу: МО, г.о. Истра, деревня Красный поселок, здание 1, этаж 4, помещение 404. По всем возникающим вопросам можно обращаться в УК по тел. 8-499-213-34-27 или на электронную почту: info@uk-cambridge.ru. В нерабочее время с 17:00 до 09:00 + выходные и праздники, на связи с жителями работает диспетчер по аварийным случаям тел. 8 (991) 685-72-64

2. Водоснабжение. Улучшение качества воды?

2.1. схема сетей и работы обоих ВЗУ и качество их содержания.

Ответ УК:

Для УК нет оснований для предоставления сводной схемы сетей. По запросу жителей предоставляется план коммуникаций на каждый участок. УК заключены договора на обслуживание со специализированными подрядными организациями, а также заключен договор на выполнение условий в рамках программы контроля качества воды.

2.2. наличие и частота замены фильтрующих элементов в присутствии собственников.

Ответ УК:

Доступ на территорию ВЗУ лицам, не относящимся к техническому обслуживанию и эксплуатации запрещен, так как это санитарно-охранная зона. При этом УК готова размещать в телеграмм канале фото и видео фиксацию ежемесячного процесса работ по техническому обслуживанию.

Как устроен процесс водоподготовки и отдачи в сеть кп Кембридж:

Вода, поднимаемая со скважины, проходит несколько этапов до потребителя:

- фильтры механической очистки, где убираются крупные частицы;
- станция хлорирования/аэрации (в проток подается гипохлорит/ и воздух под давлением, ускоряя процесс окисления примесей в воде и выпада в осадок);
- станцию с сорбентами (колонны с фильтрующим составом, для фильтрации окисленных примесей);
- станция бактерицидной обработки (бактерицидные ультрафиолетовые облучатели, для обеззараживания воды);
- резервуар чистой воды (емкость);
- станция второго подъема (насосная группа);
- сеть /потребитель.

Техническое обслуживание ВЗУ выполняется ежемесячно, в рамках Договора со специализированной организацией, имеющей лицензию на выполнение данных

работ. Замена фильтрующего материала в системе водоподготовки происходит с периодичностью 3-5 лет.

Работы на сетях холодного водоснабжения ведутся (в части замены отдельных изношенных элементов - гребенки, отсечные задвижки, отводы). В период с июля по октябрь запланированы работы на магистральных сетях ХВС, с привлечением специализированной организации.

2.3. обеспечение ВЗУ системой бесперебойного питания (необходимая мощность и техническая возможность). Закупка генератора для обеспечения бесперебойной работы ВЗУ в случае отключения электроэнергии, гарантированная и бесперебойная подача ЭЭ.

Ответ УК:

ДГУ в процессе оформления договора поставки. УК не является гарантирующим поставщиком электроэнергии, при этом обслуживает внутри поселковые электросети, согласно акту балансовой принадлежности для возможности распределения ресурса между жилыми блоками. В настоящее время ведутся работы по подключению поселка к резервной, дополнительной линии питания ЭЭ на другой ТП.

3. Контрольно-пропускной режим и безопасность:

3.1. организация дополнительного выезда из поселка с переоборудованием существующего въезда и разделение его на два потока (собственники/гости).

Ответ УК:

Организация дополнительного въезда в поселок будет выполнена со стороны школы в 2024 г. Бюджет УК не предусматривает возможность расходов на организацию других дополнительных въездов в поселок таких как: увеличение числа сотрудников охраны на КПП, закупка и установка шлагбаумов с системой считывания пропусков, обустройство КПП необходимым оборудованием. В стоимость ежемесячной платы жителей расходы УК на создание новых объектов не заложены. Выезд возле площадки ТБО является пожарным и предусматривает проезд частного транспорта только в случае возникновения ЧП. Однако в настоящее время формируется база данных автомобилей жителей поселка и вводится в работу новая система СКУД которая позволит организовать процесс ускоренного въезда\выезда автотранспорта через 1-й КПП.

3.2. схема расположения видеокамер на территории и их принадлежность (без учета камер собственников).

Ответ УК:

Система видеонаблюдения в коттеджном поселке «Кембридж», канал связи, обслуживание сервера видеонаблюдения, обслуживание камер видеонаблюдения, а также услуги записи и хранения с камер КП «Кембридж» осуществляется в рамках программы «Безопасный регион». Все камеры подключены к единой базе видеосервера системы «Безопасный регион» по Московской области, на котором и хранятся все записи.

Схема расположения обслуживаемых камер передана в Роскомнадзор.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона «ОБ оперативно-розыскной деятельности» от 12.08.1995 № 144-ФЗ ст.6 (в ред. от 01.07.2021) наблюдение,

предполагающее использование видеосистем и прочих технических средств, включено в перечень оперативно-розыскных мероприятий.

Право на осуществление данного вида деятельности согласно ст. 13, того же закона предоставлено ФСБ, МВД, ФСО, федеральным органам госохраны, органам по контролю за оборотом психотропных и наркотических средств, таможенным органам, службе внешней разведки, федеральной службе исполнения наказания.

В случае если гражданин стал потерпевшим или свидетелем какого-либо преступления или правонарушения, по тел. 8 (498) 602-00-01 можно уточнить наличие видеокамер системы «Безопасный регион» на месте происшествия и при необходимости продлить срок хранения записи, а затем обратиться в полицию для приобщения видеозаписей к материалам дела.

3.3. количество постов, схема расположения, график работы.

Ввиду невозможности присутствия на встрече представителя ЧОП, стороны договорились провести дополнительную встречу, с участием генерального директора ЧОП для обсуждения порядка работы службы охраны. Предварительно встреча согласована на конец июля 2023г.

4. Обращение со строительным мусором:

4.1. обеспечить единое место его складирования (на территории стройки).

Ответ УК:

Территория находится за пределами обслуживания эксплуатируемой площади. Возможности организации единого пункта сбора строительного мусора на территории стройплощадки нет.

4.2. привести в порядок существующую площадку ТКО в 1 очереди (брусчатка и деревянный настил).

Ответ УК:

Восстановительные работы в процессе выполнения. Окончание работ по графику выполнения, назначен конец июля 2023г.

5. Гарантийные обязательства застройщика:

5.1. опубликовать регламент взаимодействия с уточнением сроков устранения по скрытым дефектам.

Ответ ООО «Оптилэнд»:

Регламент взаимодействия Застройщика с Управляющей компанией является внутренним документом. При этом устранение строительных недостатков производится в сроки, установленные законом. В каждом конкретном случае сроки выполнения индивидуально разные, в зависимости от характера самих недостатков, времени года и погодных условий.

6. Общие вопросы:

6.1. опубликовать план развития территории поселка (если таковой существует).

Ответ УК:

На встрече представлен расширенный план поселка со ссылкой на расположение имеющихся видеокамер. Указаны места, где планируются к размещению дополнительные камеры. Актуальный план будет размещен на сайте поселка.

6.2. Дать ответ о сроках и путях устранения проблемы с забором, описанной в заявке, зарегистрированной в УК 25.03.2023 г. и отправленной по электронной почте 26.03.2023 г. с приложением фото и видео материалов о подтоплении 86 и 87 домов.

Ответ УК:

УК подготовлено заявление в Павлово-Слободской пункт полиции Отдела МВД России по Истринскому району; Главе Администрации городского округа Истра Витушевой Т. С.; Городскому Прокурору Истринской городской прокуратуры Рузляеву М.Ю., по не подано по причине отсутствия обращений жителей в адрес УК с просьбой оказать содействие в решении сложившейся проблемы. Управляющая компания не имеет полномочий для выполнения работ по отведению сточных вод с территории деревни Красный поселок. В связи с чем просим принять меры Администрацию городского округа Истра по установлению ответственных лиц (органов) за благоустройство земель территории Красный поселок и строительству, обслуживанию ливневой канализации на муниципальной территории. В настоящее время ждем от жителей обращений и жалоб на ежегодное подтопление их земельных участков и расположенных на них блоков.

По завершению встречи, представителям инициативной группы жителей, были представлены проекты новых объектов инфраструктуры поселка, такие как: детская площадка, площадка досуга подростков, спортивная зона с тренажерами и кортами. Так же УК согласилась с просьбой жителей, приобрести и установить дополнительное баскетбольное кольцо на территории футбольной площадки.

Встреча завершена в 20 ч. 20мин.

Протокол вела Езова Е.В.

