

Протокол от 03.03.2025 г.
встречи представителей Управляющие компании Салют и отдельной группы собственников
апартаментов комплекса Салют

Место проведения встречи: ТРЦ РИО, Ленинский проспект, 109, 6 этаж, переговорная
Дата проведения встречи: 03.03.2025 г.
Время проведения встречи: 11:00-13:00
Кем подготовлен протокол: Васильев В. О.

Присутствующие на встрече

ФИО участника	Должность	Помещение
ООО «УК Салют»		
Виктор Голованов	Генеральный директор	
Максим Сумин	Советник ГД	
Дмитрий Соломатин	Юрист	
Отдельная группа собственников		
Владимир [REDACTED]	Собственник	[REDACTED]
Антонина [REDACTED]	Собственник	[REDACTED]
Анна [REDACTED]	Собственник	[REDACTED]
Елена [REDACTED]	Собственник	[REDACTED]
Максим [REDACTED]	Представитель собственника	[REDACTED]
Ольга [REDACTED]	Собственник	[REDACTED]
Наталья [REDACTED]	Собственник	[REDACTED]
Евгений [REDACTED]	Собственник	[REDACTED]
Артур [REDACTED]	Собственник	[REDACTED]

№ **Рассмотренные вопросы**

Снижение ставки обслуживания объекта

Позиция отдельной группы собственников: Рыночная стоимость обслуживания данного объекта 150-180 руб за м2. Собственники заинтересованы в снижении текущей ставки. Собственники готовы проанализировать штатную структуру, расходные и доходные договора ООО «УК Салют» для выявления путей оптимизации затрат.

1. Ответ ООО «УК Салют»: Текущая ставка является рыночной. ООО «УК Салют» на сегодняшний день несет убытки в операционной деятельности. ООО «УК Салют» отмечает низкую собираемость оплаты по договору управления с собственников. Участники ООО «УК Салют» осуществляют финансовую помощь Управляющей компании. Основной заработок ООО «УК Салют» — это сдача в аренду помещений собственников. ООО «УК Салют» планируют провести ОСС в июне/июле 2025 года. Планируется рассмотреть вопрос об изменении ставки (тарифа) по договору обслуживания с учетом мнения собственников. ООО «УК Салют» не исключает возможности снижения ставки (тарифа) по договору обслуживания. Капитальный ремонт здания не финансируется за счет собственников. Штатная структура ООО «УК Салют» не может быть предоставлена в виду того, что содержит сведения, составляющие ПДн работников. Статьи расходов не могут быть предоставлены собственникам в связи с тем, что данная информация отнесена к коммерческой тайне, т. к. УК Салют осуществляет деятельность не только в здании апарт-комплекса Салют.

Ознакомление собственников с распределением прибыли от доходных договоров УК

Позиция отдельной группы собственников: предоставить информацию по получению и распределению ООО «УК Салют» дохода от:

2. - размещения рекламы на фасаде здания
- оплаты парковочного пространства
- аренду МОПов

Ответ ООО «УК Салют»:

- Точки размещения рекламы на фасаде не являются МОПами, они являются собственностью других физических/юридических лиц. Отдельной группой собственников не мотивированы требования к ООО «УК Салют» о раскрытии информации о собственниках недвижимого имущества, в связи с чем у ООО «УК Салют» отсутствуют основания для раскрытия информации.

	<p>- Парковка на стилобате является частной собственностью (эксплуатируемая кровля), в связи с чем информация о собственнике не может быть раскрыта третьим лицам, ООО «УК Салют» не получает доход от эксплуатации парковки.</p> <p>- «Нижняя парковка» муниципальная и не относится к деятельности ООО «УК Салют» и не является источником дохода ООО «УК Салют».</p> <p>- ООО «УК Салют» не предоставляет в аренду третьим лицам территории МОП.</p>
3.	<p>Порядок пользования лифтом гостями комплекса <u>Позиция отдельной группы собственников:</u> необходимо обеспечить бесплатный и бесперебойный допуск к использованию лифтами для собственников и гостей</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> пользование лифтами для собственников и гостей апарт-комплекса Салют осуществляется в соответствии с требованиями регламента эксплуатации лифтового хозяйства. Пользование лифтами для собственников осуществляется бесплатно. Система выдачи пропусков в круглосуточном режиме планируется к запуску в марте-апреле 2025.</p>
4.	<p>Пропускной режим для собственников и гостей комплекса <u>Позиция отдельной группы собственников:</u> необходимо обеспечить удобный пропускной режим для собственников и гостей комплекса</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> для собственников помещений апарт-комплекса Салют и их доверенных лиц будут выпущены постоянные карты доступа. До 4-х карт на апартамент. Карты выпускаются бесплатно. Карты нельзя передавать в пользование третьим лицам. Пропускной режим для гостей ориентировочно начнет действовать в марте 2025. На текущую дату требования к осуществлению пропускного режима не установлены. Будет ли обеспечен бесплатный доступ третьих лиц, на текущий момент времени ООО «УК Салют» ответить не может, идут переговоры с ЧОП.</p>
5.	<p>Порядок сбора и хранения персональных данных Собственников и их доверенных лиц <u>Позиция отдельной группы собственников:</u> предоставить выписку из реестра Роскомнадзора, подтверждающую, что УК является оператором персональных данных. Ознакомить с положением о хранении и использовании персональных данных собственников.</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> Идентификационный номер оператора персональных данных 77-25-172344. Положение о хранении и использовании персональных данных собственников будет размещено на сайте ООО «УК Салют» в марте 2025. Объект имеет повышенный уровень требований по обеспечению безопасности из-за федеральной правительственной трассы (Ленинский проспект) и Военной академии Генерального штаба Вооруженных Сил РФ, в связи с этим обстоятельством для организации оформления пропусков ЧОП просит ООО «УК Салют» предоставлять минимальный объем персональных данных (ФИО, дата рождения).</p>
6.	<p>Размещение в открытом доступе всех приложений к протоколам ОСС <u>Позиция отдельной группы собственников:</u> разместить в открытом доступе все приложения к протоколам проводимых ранее ОСС</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> ООО «УК Салют» было проведено только одно ОСС в 2024 г. Обязанности по размещению каких-либо приложений к протоколу ОСС от 2024 г. отсутствуют. Требования законодательства по доведению до сведения собственников апартаментов решений, принятых ОСС выполнены; на сайте УК Салют размещен протокол ОСС от 2024 г., а также договор ТО, утвержденный на ОСС. При необходимости собственник может лично ознакомиться с протоколом ОСС и иными документами, являющимися приложением к протоколу ОСС.</p>
7.	<p>Ознакомление собственников с бухгалтерским аудитом деятельности УК <u>Позиция отдельной группы собственников:</u> для подтверждения отсутствия дополнительных доходов УК, не направленных на улучшение объекта предоставить бухгалтерский аудит ООО «УК Салют» на ознакомление. При необходимости собственники готовы подписать NDA.</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> Данная информация является конфиденциальной информацией юридического лица, ведущего предпринимательскую деятельность, соответственно, отсутствуют основания для ее раскрытия отдельной группе собственников. ООО «УК Салют» не является ТСЖ.</p>
8.	<p>Предоставление реестра собственников <u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> Реестр собственников нежилых помещений содержит ПДн, в связи с чем не может быть предоставлен для ознакомления третьим лицам. Цель ознакомления с данным реестром не</p>

	озвучена. Сведения в реестре собственников нежилых помещений могут содержать неактуальные данные из-за перепродажи апартаментов и смены собственников.
9.	<p>Создание эффективных каналов коммуникации между УК и собственниками с назначением ответственных лиц, ответы за запросы в адекватные сроки</p> <p><u>Позиция отдельной группы собственников:</u> Коммуникация с представителями УК через ресепшен не устраивает собственников. ООО «УК Салют» предоставить контакты технических специалистов и бухгалтерии для оперативного решения возникающих проблем.</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> Сразу после проведения встречи ООО «УК Салют» разместило в телеграмм-канале следующую информацию: 1) По вопросам, связанным с начислением и оплатой по квитанциям установлено время приема бухгалтерии: 2) По всем инженерным вопросам, связанным с эксплуатацией объекта, можно обращаться на почту и по телефону круглосуточной диспетчерской службы. В предоставлении прямых контактов ответственных лиц – отказано. Рекомендовано загрузить приложение «ЖКХ – личный кабинет», QR-код на приложение находится на стойке ресепшен.</p>
10.	<p>Отмена монополии одного интернет-провайдера (тариф высокий, качество низкое)</p> <p><u>Позиция отдельной группы собственников:</u> ООО «УК Салют» обеспечить подключения объекта к альтернативным интернет-провайдерам. Провести маркетинговый анализ существующих на рынке данных услуг интернет-провайдеров и провести с ними переговоры. Для текущего провайдера обеспечить техническую поддержку 24/7</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> Монополии одного интернет-провайдера нет. ООО «УК Салют» инициативно обратилось к нескольким интернет-провайдерам и провело финальные переговоры с интернет-провайдерами, и в настоящее время ожидает заключения договора.</p>
11.	<p>Организация системы учета расхода ГВС и ХВС по ИПУ</p> <p><u>Позиция отдельной группы собственников:</u> ООО «УК Салют» обеспечить незамедлительную корректировку квитанций на оплату при сбоях в системе учета, технических работах (проливах системы), не зависящих от собственника помещения. Обеспечить длительность подготовки ответа на заявку бухгалтерии не более 3х дней. Предоставить контакт главного бухгалтера для решения спорных вопросов по начислениям. Разместить в открытом доступе контактные данные ответственных лиц. ООО «УК Салют» разместить в открытом доступе договора с ресурсоснабжающими организациями и акт сверки за 2024 год.</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> Собственники могут ознакомиться с показаниями ИПУ самостоятельно в любое время суток, а также обратившись с заявкой в УК.</p>
12.	<p>Поддержка технических служб</p> <p><u>Позиция отдельной группы собственников:</u> ООО «УК Салют» обеспечить круглосуточное дежурство техников на объекте</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> круглосуточное дежурство техников на объекте обеспечено.</p>
13.	<p>Полномочия охраны в случае неадекватного поведения гостей</p> <p><u>Позиция отдельной группы собственников:</u> случались прецеденты, когда охрана не реагировала на жалобы собственников на неадекватное поведение гостей (шум, музыка после 23.00). ООО «УК Салют» провести дополнительный инструктаж подрядчика по обеспечению охраны комплекса.</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> Законом г. Москвы от 12.07.2002 N 42 "О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве" установлены действия, нарушающие покой граждан и тишину в городе Москве. Нарушение покоя граждан и тишины в городе Москве влечет административную ответственность в соответствии с Кодексом города Москвы об административных правонарушениях. ООО «УК Салют» доведёт до сведения руководства ЧОП, необходимость реагирования на нарушителей спокойствия (замечание). Если нарушители порядка не успокаиваются (игнорируют замечания) то, собственник/гость может самостоятельно вызывать полицию.</p>
14.	<p>Нахождения домашних животных на территории объекта</p> <p><u>Ответ ООО «УК Салют»:</u> ООО «УК Салют» не запрещает нахождение/проживание домашних животных при соблюдении правил гигиены и поведения в МОПах.</p>
15.	<p>Внесения изменений в договор управления</p> <p><u>Позиция отдельной группы собственников:</u> Текущий договор имеет признаки кабальности. Отдельная группа собственников направила некоторые пункты договора ТО в новой редакции для согласования с ООО «УК Салют».</p>

Ответ ООО «УК Салют»: Комментарии к редакции пунктов Договора ТО возможно будут предоставлены в марте 2025. Внесение каких-либо изменений в Договор ТО возможно только на ОСС. Собственники вправе предлагать внесение в Договор ТО мотивированных изменений и дополнений, которые будут рассмотрены.

Протокол вёл:

Васильев В.О.

От ООО «УК Салют»: