

Протокол № 1

совместного совещания УК «Капитель» и Советов многоквартирных домов по адресу ул. Образцовая, дом 6, строения 1, 2, 3 (ЖК ОК-8)

19 февраля 2024 г.

Место проведения:
СПб, п. Шушары, Пулковское,
ул. Кокколевская, д. 1, лит. А, 3 этаж,
офис УК «Капитель» (пом. 3.42)

Участники:

От управляющей компании «Капитель»:

Зайцев А.В. – исполнительный директор;
Герасимова А.С. – заместитель исполнительного директора;
Соловьев В.А. – главный бухгалтер;
Козловский П.Н. – главный инженер;
Опфер Г.В. – начальник отдела эксплуатации;
Вергасов Д.А. – инженер по эксплуатации.

От Советов МКД:

Совет МКД корпус 1, строение 1:

Матвеева Александра Сергеевна, собственник квартиры № 11, (подъезд №1);

Совет МКД корпус 2, строение 1:

Абшилава Ирина Петровна, собственник квартиры № 30 (подъезд № 1);
Лозовский Виктор Эрикович, собственник квартиры № 33 (подъезд № 2);
Завальная Ксения Александровна, собственник квартиры № 54 (подъезд № 3);

Совет МКД корпус 3, строение 1:

Егорова Ксения Владимировна, собственник квартиры № 40, (подъезд № 2);
Маринина Виктория Дмитриевна, собственник квартиры № 59, (подъезд № 3);
Копаева Мария Николаевна, собственник квартиры № 105, (подъезд № 4);
Остапчук Богдан Николаевич, собственник квартиры № 111, (подъезд № 5).

Перед обсуждением вопросов повестки дня Зайцев А.В. отметил, что предметом обсуждения является коллективное обращение жителей, поступившее в УК «Капитель» 13.02.2024. Отметил, что для обсуждения этих вопросов совершенно не нужно было собирать подписи жителей, а достаточно было сформулировать вопросы членами Советов МКД и передать их в УК.

Повестка дня:

1. Об организации закрытой территории ЖК «Образцовый квартал-8».
2. О работах по текущему ремонту ЖК «Образцовый квартал-8».
3. О контроле за вывозом ТБО и КГО.
4. О дератизации.
5. Об аварийно-диспетчерской службе и группе быстрого реагирования.
6. О порядке расчета электроэнергии СОИ день/ночь.
7. Безопасная среда.
8. Об обеспечении парковки маломобильных групп собственников.
9. Об уборке мест общего пользования, придомовой территории, а также захламлении МОП.
10. Об установке камер в лифтах и на этажах в подъездах МКД.
11. О вентиляции.
12. Об озеленении территории.
13. Об оснащении детской площадки.
14. Разное.

1. Об организации закрытой территории ЖК «Образцовый квартал-8».

Зайцев А.В. пояснил порядок и сроки проведения работ по согласованию проекта благоустройства территории, включающего в себя ограждение ЖК «Образцовый квартал-8»:

Производство работ по ограждению территории требует разработки проекта благоустройства. Изначально Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) был против ограждения всех жилых комплексов, расположенных по правую сторону Образцовой ул., начиная с ЖК «Образцовый квартал-7».

В связи с тем, что Комитетом по градостроительству и архитектуре были изменены требования, предъявляемые к проектам благоустройства, которые должны учитывать теперь зоны общественного пространства, ограждение которых не допускается, ограждение территории всего жилого комплекса,

включая подходы к подъездам, стало невозможным. Путем длительных переписок и переговоров с КГА Санкт-Петербурга управляющей компании удалось добиться компромисса, заключающегося в возможности ограждения внутридворовой территории через разработку Дополнения к единой концепции ограждений Образцовых кварталов.

Также, в процессе предварительного согласования места установки ограждения между строениями с ресурсоснабжающими организациями (ГУП Водоканал, Ленэнерго, Петербургаз, Ростелеком и др.), которое длилось несколько месяцев, стала понятно, что невозможна установка ограждения между внешними углами строений. Поэтому принято согласованное предварительное решение о возможности установки ограждения между внутренними углами строений. В соответствии с этим решением, проектировщик готовит заявку в КГА на выдачу Задания на проектирование. После получения Задания проектная организация в краткие сроки подготовит проект, который будет необходимо теперь уже официально согласовать с ресурсоснабжающими организациями и КГА.

Следует учитывать, что работа КГА строго регламентирована. Сроки ответов на обращения каждый раз составляют ровно 30 дней. Ориентировочные сроки получения согласованного проекта май – июнь 2024 г. После чего будет возможно вынести вопрос установки ограждения, включая его стоимость с расчетом Единовременного целевого сбора на его изготовление и монтаж, на очередное ежегодное общее собрание собственников помещений многоквартирных домов и, в случае принятия положительного решения по данному вопросу, установка ограждения будет возможна в сентябре – октябре 2024 года.

2. О работах по текущему ремонту ЖК «Образцовый квартал-8».

Зайцев А.В. дал разъяснения по понятию текущего и гарантийного ремонта. Это абсолютно разные понятия.

Все виды работ, указанные в обращении жителей, относятся к гарантийным обязательствам Застройщика (ООО «СЗ «Терминал-Ресурс») и выполняются за его счет. Текущий же ремонт проводится за счет жителей, оплачивающих взносы в накопительную статью «текущий ремонт» и расходуются по мере возникновения непредвиденных и аварийных ситуаций, возникающих в процессе эксплуатации МКД, которые не относятся к гарантиям застройщика.

Таким образом, заявки на работы по устранению образовавшихся подмылов в отстоянках домов, устранению последствий протечек на штукатурном слое во второй парадной первого строения, на ремонт крылец со стороны двора, на восстановление фасадной штукатурки, на устранение неправильного уклона и обеспечение отвода талой и дождевой воды от входных групп парадных направлены в адрес Застройщика с требованием об их устранении в рамках гарантии. В связи с сезонностью проведения указанных работ они будут производиться поэтапно в течение летнего периода, а именно до 01.10.2024 г.

Также **Зайцев А.В.** разъяснил порядок выполнения гарантийных обязательств Застройщиком.

При выявлении недостатков в ходе эксплуатации МКД, связанных с гарантийными обязательствами Застройщика, управляющая компания обращается к ответственным лицам ООО СЗ «Терминал-Ресурс» либо направляет письменные обращения, с описанием проблемы. Застройщик, в свою очередь, в случае, если работы проводились Подрядной организацией, направляет обращение Подрядчику. Если сроки исполнения затягиваются, Застройщик, используя гарантийный депозит Подрядчика, привлекает сторонние организации.

В связи с тем, что в осенне-зимний сезон возникли проблемы с открытием дверей в подъезды из-за вспучивания тротуарной плитки, управляющей компанией было принято экстренное решение по установке металлических решеток в местах открывания дверей. Устройство дренажа, приведение решеток в эстетический вид, а также устранение перепадов горизонтов решёток будет выполнено в весенне-летний период.

3. О контроле за вывозом ТБО и КГО.

Зайцев А.В. сообщил, что ежегодно, в конце года, Невский экологический оператор, являющийся региональным оператором по вывозу твердых бытовых отходов на территории Санкт-Петербурга, через конкурс, определяет подрядчика, которому подлежит осуществлять вывоз мусора в определенном районе города. В Пушкинском районе Санкт-Петербурга с 01.01.2024 вывоз мусора осуществляет ООО «Ресурс-АТЭ».

Вывоз строительного мусора указанным поставщиком услуги в рамках тарифа не осуществляется. Обязать застройщика установить пукто для сбора строительного мусора за свой счет нет никаких правовых оснований. Таким образом, организация вывоза строительного мусора, в соответствии с решением общего собрания (Протокол № 1 от 04.03.2022 г.) является обязанностью собственников МКД.

4. О дератизации.

Зайцев А.В. сообщил, что в соответствии с п. 23 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление

Правительства РФ от 03.04.2013 № 290) работы по содержанию **помещений** в многоквартирном доме, включают проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. Договоры на дератизацию заключаются управляющей компанией по мере необходимости. Обработке подлежат подвальные помещения, подъезды и др. места общего пользования многоквартирных домов, где отмечено появление насекомых или грызунов. В настоящее время домовых мышей и крыс в подъездах и подвалах многоквартирных домов не отмечено. Отмечаются единичные случаи проникновения в парадные мышей-полёвок, которые в домах не живут. Обработка территории, в том числе в местах расположения мусорных баков в минимальный перечень работ и услуг **не входит**. Данный вид обработки не целесообразен, так как в этом случае нужно обрабатывать не только локальные места мусоросборников, но и места постоянного обитания грызунов на обширных территориях. Это задача регионального масштаба и проводится в случае массового появления грызунов на конкретной территории городскими службами Санэпидстанции.

5. Об аварийно-диспетчерской службе и группе быстрого реагирования.

Зайцев А.В. сообщил, что в УК «Капител» создана и функционирует круглосуточная аварийно-диспетчерская служба (АДС) в составе двух диспетчеров, дежурного сантехника и дежурного электрика. Диспетчеры принимают все обращения, контролируют ситуацию на территориях, охваченных системой видеонаблюдения, в ночное время один из них производит обход подвалов всех домов и осматривает их на предмет отсутствия протечек водопроводных, канализационных, тепловых сетей, а также отсутствия протечек в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП). Осмотр ИТП является критически важным, так как они расположены ниже уровня земли и их затопление грозит катастрофой. Более подробно другие функции АДС изложены на сайте УК в рубрике «SOS» по ссылке [Информация о работе аварийно-диспетчерской службы УК "Капител" \(ukkapitel.ru\)](https://ukkapitel.ru/informaciya-o-rabote-avarijno-dispetcherskoj-služby-uk-kapitel) или <https://ukkapitel.ru/informaciya-o-rabote-avarijno-dispetcherskoj-služby-uk-kapitel> .

В соответствии с требованиями ст. 161, п.п. 1.1 Жилищного кодекса РФ управляющая организация должна обеспечивать соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирных домов, обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан. Исходя из этих требований, организовано патрулирование группы быстрого реагирования охранного предприятия «Венжер» на автомобиле (см. приложение – фото автомобиля) всех дворов и проездов всех жилых комплексов Образцовых кварталов. Объезд группой быстрого реагирования осуществляется один раз в вечернее время и трижды за ночь. При необходимости по заявкам АДС или руководства УК могут осуществляться экстренные выезды. ГБР и АДС для оперативной связи снабжены рациями. При необходимости вызова ГБР со стороны жителей необходимо обращаться в АДС по телефону [+7\(900\) 629-39-39](tel:+7(900)629-39-39). Группа быстрого реагирования охранного предприятия «Венжер» базируется в бизнес-центре, поэтому время реакции на вызов минимально.

Кроме того, в дневное время патрулирование межквартальных проездов осуществляется автомобилями Росгвардии.

Сочетание комплекса указанных мер обеспечивает стабильную спокойную обстановку в обслуживаемых кварталах.

6. О порядке расчета электроэнергии СОИ день/ночь.

Козловский А.Н. разъяснил, что, так как дома оборудованы общедомовыми приборами учета, расчет электроэнергии СОИ день/ночь, проводится следующим образом: из общего количества электроэнергии, вошедшей в многоквартирный дом, вычитается суммарный объем электроэнергии, потребленной непосредственно в жилых помещениях в соответствии с предоставленными показаниями индивидуальных приборов учета электроэнергии собственниками в Петербургскую бытовую компанию. Полученная разница и есть СОИ. Данная величина распределяется на все квартиры пропорционально жилой площади. Данный расчет применяется отдельно для каждого тарифа (день/ночь) Указанная величина каждый месяц разная. Связано это с тем, что не все собственники своевременно подают показания в Петербургскую бытовую компанию. Ежемесячно ПСК производит перерасчеты, связанные с неравномерностью передачи показаний. Расчет СОИ производится Поставщиком коммунальной услуги, а не управляющей компанией на основании договора электроснабжения и выставляется в квитанции за жилищно-коммунальные услуги только после получения от ПСК счета-фактуры за соответствующий расчетный период. Таким образом, указанный платеж является транзитным.

7. Безопасная среда.

Зайцев А.В. сообщил, что межквартальные проезды, в том числе ул. Образцовая, переданы в июле 2022 г. застройщиком на баланс Санкт-Петербурга, но по настоящее время не включены в Адресную программу Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству. Управляющая компания неоднократно обращалась по вопросам, в том числе уборки указанной улицы и в Прокуратуру Санкт-Петербурга и в Комитет имущественных отношений и на Прямую линию Президента РФ, но все обращения были переадресованы в

Администрацию Пушкинского района. Таким образом, в настоящее время вопросы благоустройства, в том числе установки искусственных неровностей («лежачих полицейских») находятся «на паузе».

8. Об обеспечении парковки маломобильных групп собственников.

Зайцев А.В. обратил внимание, что Общим собранием собственников помещений ЖК «Образцовый квартал – 8» утверждено Положение о порядке пользования придомовой территорией многоквартирных домов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, Пулковское, ул. Образцовая, дом 6, корпуса 1, 2, 3 строения 1 (Протокол № 1 от 04 марта 2022 г.), в п.п. 2.9-2.11. которого определен порядок закрепления мест за собственниками, относящимися к категории маломобильных путём обозначения выделенного места жёлтой стойкой с указанием конкретного регистрационного номера автомобиля.

Маринина В.Д., сообщила, что поскольку жёлтые стойки не предусмотрены ПДД, многие водители на них не обращают внимания. Предложила рассмотреть возможность установки дополнительных знаков для мест парковки ТС маломобильных граждан.

Зайцев А.В. пояснил, что управляющей компанией на выделенных местах в соответствии с ПДД РФ в дополнение к нанесённой горизонтальной дорожной разметке 1.24.3 (Инвалиды) будут установлены дорожные знаки 6.4 (Парковка) и 8.17 (Инвалиды). Таким образом будут выделены места в соответствии с количеством поступивших заявлений от граждан, имеющих инвалидность, информация об автомобилях которых занесена в Федеральный реестр инвалидов. Парковка иного транспортного средства под этим знаком дает право вызвать ГИБДД для наложения штрафа нарушителю, как уже неоднократно происходило в ОК-6. В летний период лишняя горизонтальная дорожная разметка 1.24.3 (Инвалиды) будет удалена, как это сделано на ЖК ОК-5, ОК-6. Во избежание злоупотребления правом преимущественной парковки УК просит Советы МКД помогать нам осуществлять контроль за тем, чтобы выделение мест для парковки инвалидов производилось действительно нуждающимся, проживающим по данному адресу.

9. Об уборке мест общего пользования, придомовой территории, а также захламлении МОП.

Зайцев А.В. сообщил, что:

По п. 9.1 О приёме на работу второго дворника.

Тарифы, утвержденные Общим собранием собственников МКД на период не менее года, учитывают заработную плату одного дворника. Для увеличения количества дворников, необходимо пересмотреть тариф, который также утверждается ОССП. Речь должна идти не о втором дворнике, а о добросовестной работе. Сейчас дефицит дворников по всему СПб. В нашей УК в настоящее время не хватает трёх дворников. Это сказывается на качестве работы. В 2023 г. зарплата дворника составляла 40 000 руб., сейчас дворника не найти на зарплату в 60 000 руб.

В целях повышения качества уборки внутридворовой территории просим Советы МКД оказывать содействие управляющей организации для освобождения территории от припаркованных транспортных средств при механизированной очистке территории от снега и наледи.

По п. 9.2 - контроль за качеством уборки подъездов со стороны собственников организован управляющей компанией. На каждом МКД у уборщицы имеется тетрадь, которая предоставляется в УК еженедельно и в которой каждый желающий собственник может оставить отзыв о качестве уборки. В случае необходимости тетрадь можно запросить у инженера жилого комплекса Вергасова Д.А.

По п. 9.3 - персонал необходимыми средствами и инвентарем оснащен в полной мере. Дополнительная закупка производится ежемесячно, по заявке от инженера;

По п. 9.4 - своевременная уборка территории, подходов к подъездам, а также мусорным площадкам проводится ежедневно. Однако уборка снега и наледи в период экстремальных температур и осадков бывает несвоевременной по причине дефицита дворников.

По п. 9.5 – для очистки от снега крыш входных групп для дворников приобретены специальные скреперы с телескопическими ручками;

По п. 9.6 - для входных групп управляющей компанией в качестве эксперимента закуплен новый вид противоскользящих резиновых ковриков (не сменных), располагаемых по всей длине прохода (от двери до двери).

По п. 9.7 – осенью у входов в подъезды будут установлены щетки для очистки обувных подошв.

По п. 9.8. - в связи с трудностями в освобождении мест общего пользования от захламления личными вещами собственников, в первую очередь в целях соблюдения норм противопожарной безопасности и отсутствия реакции на размещаемые объявления в подъездах, управляющая компания обратилась в управление по Пушкинскому району ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу, с целью получения разъяснений о действиях управляющей организации в случае несоблюдения собственниками требований по захламлению МОП. Никаких рекомендаций получено не было. В связи с этим при обнаружении захламления мест общего пользования личными вещами управляющей компании необходимо действовать

адресно совместно с Советом МКД и лицами, хранящими личные вещи на лестничных клетках и др. местах общего пользования, методом убеждения.

По п. 9.9 – для установки на внутривортовой территории крытой парковки для велосипедов необходимо:

- 1). согласованное решение общих собраний собственников помещений всех трёх МКД (корпуса 1, 2, 3);
- 2). разработка проекта благоустройства территории, включающего в себя согласование размещения данного объекта в Комитете по градостроительству и архитектуре;
- 3). определение стоимости сооружения крытой парковки для велосипедов, размера целевого сбора и сроков его уплаты.

10. Об установке камер в лифтах и на этажах в подъездах МКД.

Зайцев А.В. сообщил, что установка видеонаблюдения в парадных целесообразна только в лифтах, так как предотвращает повреждение дорогостоящего лифтового оборудования, а также установлению виновных лиц, причинивших ущерб. В свою очередь, установка камер в подъездах (на этажах) дорогостояща и не целесообразна, в связи с тем, что входы в подъезды уже оснащены камерами видеонаблюдения в вызывных панелях домофонов.

Вопрос об установке камер видеонаблюдения в лифтах будет включён в повестку дня предстоящего ОССП.

11. О вентиляции.

Козловский А.Н., пояснил, что обследование вентиляционных шахт проводится ежегодно специализированными организациями с помощью видеокамер в рамках подготовки многоквартирных домов к отопительному сезону. Никаких недостатков, в процессе проведения данного вида работ, не выявлено. В отдельных случаях отсутствие тяги бывает обусловлено тем, что пока в новых домах большинство квартир по стояку не заселено и вентканалы не прогреты. Если при заселении проблема отсутствия тяги сохраняется, то вопрос решается в индивидуальном порядке специалистами управляющей компании.

12. Об озеленении территории.

Вергасов Д.А. представил схему озеленения территории ЖК «Образцовый квартал – 8», входящую в состав утвержденного проекта благоустройства. В соответствии с представленным проектом озеленение территории изначально произведено застройщиком ООО «СЗ «Терминал-Ресурс» в объёмах, значительно превосходящих проектные решения. Кроме того, летом и осенью 2023 года Застройщиком также было предоставлено много нового посадочного материала.

13. Об оснащении детской площадки.

Зайцев А.В. сообщил, что замена покрытия детской площадки очень дорогостоящее мероприятие. Связано это не только со стоимостью самого покрытия, но и с работами по подготовке основания для его укладки. Речь может идти о суммах, превосходящих миллион рублей. Таким образом, вопрос о замене покрытия предложено оставить без рассмотрения.

В мае будет установлена песочница на детской площадке.

14. Разное.

Зайцев А.В. сообщил, что:

- запах канализации в санузлах на первом и втором этажах связан в большинстве случаев с неправильно сделанными гидрозатворами. Каждую проблему необходимо рассматривать индивидуально, по заявке собственника;
- управляющая компания подготовит обращение к ООО «СЗ «Терминал-Ресурс» по вопросу переноса рекламных флажков или изменения их конструкции с целью устранения издаваемого шума при ветре;
- заглубленные контейнеры во дворе установлены в соответствии с утвержденным проектом, прошедшим государственную экспертизу. Перенос или изменение их размеров невозможно.

Копеева М.Н. предложила рассмотреть вопрос о размещении единообразных табличек с нумерацией квартир в подъезде. Возможные варианты направлены инженеру и будут рассмотрены управляющей компанией.

Зайцев А.В. сообщил о наличии задолженности собственников по жилищным услугам перед управляющей компанией в размере **1 770 507 руб.**, из них:

- **343 216 руб.** по корпусу № 1;
- **403 943 руб.** по корпусу № 2;

- 1 023 347 руб. по корпусу № 3.

Задолженность по оплате единовременных целевых сборов составляет 335 707 руб., из них:

- 115 005 руб. по корпусу № 1;

- 70 847 руб. по корпусу № 2;

- 149 855 руб. по корпусу № 3.

Управляющей организацией к собственникам, имеющим задолженность 3 месяца и более применяются следующие виды взысканий:

- начисляются пени;

- передаются документы в мировые суды на вынесение судебных приказов;

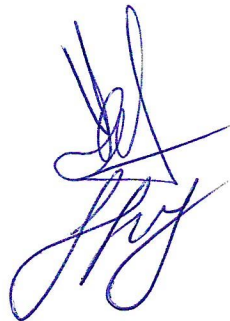
- после уведомления, ограничивается подача коммунальных ресурсов (водоснабжения и водоотведения).

В силу ч. 11 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Даже если в квартире никто не зарегистрирован и не проживает, **собственник** помещения обязан оплачивать жилищные и коммунальные услуги в полном объеме.

Таким образом, решение текущих проблем жилого комплекса зависит, в том числе и от своевременной оплаты жилищных услуг собственниками помещений.

Председатель совещания

Секретарь совещания



Зайцев А.В.

Герасимова А.С.