Утвержден
Протокол общего собрания
от_____ №_____

Отчет Совета многоквартирного дома
по адресу г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары,
ул. Анциферовская, дом 7, лит. А
за 2017 год – май 2018 года

В многоквартирном доме, в котором не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, должен быть создать **совет многоквартирного дома** из числа собственников помещений в данном доме (ч.1 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ).

Совет многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, ул. Анциферовская, д. 7, лит. А, был избран в количестве 5 человек (по одному представителю от каждого подъезда) на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в очно-заочной форме в период с 13 марта 2016 года по 27 марта 2019 года (**протокол от 27 марта 2016 года) сроком на 3 года**.

Персональный состав Совета многоквартирного дома:

Никонова Светлана Владимировна (председатель Совета многоквартирного дома и представитель от 5 подъезда);

члены Совета многоквартирного дома: Силина Юлия Эдуардовна (представитель от 2 подъезда) Соколов Денис Николаевич (представитель от 3 подъезда), Григорьев Константин Викторович (представитель от 4 подъезда), Рассоха Луиза Александровна (представитель от 1 подъезда).

Совета дома полномочиями по принятию решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме общим собранием собственников не наделен. Все решения о текущем ремонте в доме могут приниматься только на общем собственников помещений многоквартирного дома.

Председатель Совета дома также не наделен общим собранием собственников помещений полномочиями по решению каких либо иных вопросов, не указанных в части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Доверенности председателю Совета дома на осуществление контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписание актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, выступление в суде в качестве представителя собственников собственниками помещений в доме, не выдавались.

В силу части 8.1 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома.

Указанное решение собственники помещений дома не принимали, члены Совета дома осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

I

В ходе эксплуатации многоквартирного дома № 7. по ул. Анциферовская были выявлены **проблемы с качеством ГВС в доме, выразившиеся в изменении цветности воды (ржавого цвета) по причине сильной коррозии стальных труб розлива ГВС в паркинге.**

28.06.2017 УК ООО «Куб-строй СПб» в адрес генерального подрядчика ООО «Куб-строй» было направлено обращение исх. № 26/06 по вопросу выявленных в ходе эксплуатации дома фактов некачественного ГВС и принятии мер по устранению выявленных замечаний в срок до 01.09.2017.

Советом дома была также была направлена в адрес застройщика ООО «Пушкин» претензия исх.№1-2017 от 17.07.2017 о замене стальных оцинкованных труб розлива системы горячего водоснабжения в доме № 7 на трубы из материалов, устойчивых к коррозии при высоких температурах для эксплуатации при закрытой системе ГВС (вх.№ ООО «Пушкин» 20170721-001 от 21.07.2017, УК ООО «КУБ-строй СПб» вх.№ 568 от 21.07.2017).

В соответствии с договором на строительство многоквартирного дома, заключённого между застройщиком ЗАО «Пушкин» и генподрядчиком ООО «КУБ-строй», обязанность по устранению недостатков и дефектов работ генподрядчика, обнаруженных в период гарантийной эксплуатации, возложена на генподрядчика.

В связи с этим по результатам рассмотрения претензии по качеству ГВС от 17.07.2017 между генподрядчиком ООО КУБ-строй и ООО «Мёсслайн Компани» 31.08.2017 был заключён договор

МК-УФ-0817-2 на поставку и установку оборудования системы химподготовки «Folmar» для защиты системы ГВС в доме.

ООО «Мёсслайн Компани» были выполнены работы по механической очистке системы ГВС дома, химической очистке системы ГВС и установке оборудования химводоподготовки «FOLMAR», что подтверждается актами выполненных работ от 13.10.2017.

Также генподрядчиком были проведены работы по частичной замене сильно коррозированных поворотных участков лежаков системы ГВС в паркинге.

Однако проведённые работы не дали продолжительных результатов. Через Портал Наш Санкт-Петербург председателем Совета дома 24.11.2017 было направлено поворотное обращение по вопросу замены труб системы ГВС. В ответ на указанное сообщение был получен ответ от УК «ООО КУБ-строй СПб» от 29.11.2017 исх.№ 59/11, в котором указано, что в ходе рассмотрения обращения было проведено комиссионное обследование, в результате которого было выявлено, что ухудшение качества воды происходит во внутридомовых коммуникациях (в паркинге) в следствие окисления оцинкованных труб ГВС. В ответе было указано, что в 3 квартале 2018 года будут проведены работы по замене трубопроводов ГВС с оцинкованных на полипропиленовые. Обращение было взято на контроль СПБ ГКУ ЖА Пушкинского района.

Весной 2018 года в связи со значительным ухудшением качества ГВС и на основании многочисленных жалоб жителей дома УК ООО «КУБ-строй СПб» было направлено обращение исх. № 11/03 от 05.03.2018 в адрес ООО «Пушкин» по вопросу незамедлительного принятия мер по устранению выявленных в ходе эксплуатации дома проблем в системе ГВС.

Также в начале марта 2018 года УК ООО «КУБ-строй СПб» было инициировано проведение ООО «Мёсслайн Компани» технического совета с участием представителя застройщика и генподрядчика и подготовка заключения (рекомендаций) по нормализации качества ГВС вдоме.

24.04.2018 исх.№ 37/04 УК в адрес застройщика было направлено повторное обращение с приложением заключения ООО «Мёсслайн Компани» от 22.03.2018 по обследованию качества воды в системе ГВС, согласно которому работа оборудования системы водоподготовки и технология «Фольмар» напрямую не являются системой улучшения качества воды, а лишь косвенно влияют на ее качество через уменьшение степени коррозии инженерных систем в МКД, и данная система является эффективной при ее фактическом монтаже до ввода объекта в эксплуатацию и запуска системы ГВС.

Согласно указанному заключению для нормализации качества водоснабжения необходимо произвести замену труб и арматуры системы ГВС на трубы и арматуру из коррозийно-стойких материалов (нержавеющая сталь, полипропилен), установить систему химической фильтрации входящей воды.

По повторному обращению УК был проведен комиссионных осмотр системы ГВС с участием представителей застройщика и генподрядчика. По его результатам **согласно письму УК ООО «КУБ-строй СПб» от 13.06.2018 исх.№ 14/06 принято решение о проведении в межотопительный период 2018 года работ по замене системы ГВС дома в рамках гарантийных обязательств.**

II

В связи с возникновением в мае 2018 года **проблем в работе котельной, а именно постоянные на протяжении месяца аварийные остановки водогрейных котлов**, в целях контроля за исполнением УК условий договоров управления в части содержания и обслуживания котельной, Советом дома в УК была запрошена информация по обслуживанию котельной и принятых мерах по устранению сбоев в работе котельного оборудования.

Из представленной УК информации следует, что ООО «КУБ-строй СПб» заключён договор на техническое обслуживание и ремонт котельного оборудования дома от 27.09.2016 № 42ТО-2016 с ООО «Современные Инженерные Системы - Сервис».

Ежемесячная стоимость работ согласно Договору составляет 22500 рублей. За период январь 2017 – май 2018 года все работы выполнены в соответствии с условиями Договора, что подтверждается актами выполненных работ.

Сотрудниками обслуживающей организации для устранения проблемы были приняты следующие меры: чистка наружных поверхностей нагрева котлов, проверка состояния дымоходов, кондесатоотводчиков, трактов горелок, проверка состояния лопастей вентиляторов, газовых сопел, всех газовых фильтров.

В связи с невозможностью устранить возникшие сбои в работе автоматики водогрейных котлов силами специалистов обслуживающей организации, ООО «Современные Инженерные Системы - Сервис» были привлечены специалисты регионального представительства компании «RENDAMAX», производителя установленных в доме котлов.

В результате обследования было выявлено, что причиной сбоев в работе автоматики явилась некорректная работа устройств регулирования LMS (контроллеров котлов) вызванная сбоем программного обеспечения.

Возможными причинами данного сбоя с большой долей вероятности специалистами названы скачки напряжения в цепи электропитания котельной и высокая температура в зоне работы контроллеров.

Согласно акту 13.06.2018 представителями компании «RENDAMAX» была произведена перепрошивка контроллеров с помощью USB программатора SIEMENS LMS. Также была произведена настройка режимов горения котлов. На котлах установлена дополнительная теплоизоляция для предотвращения перегрева контроллеров. В помещении котельной в дополнение к проектной вентиляции смонтированы дополнительные

вентиляционные люки. Для защиты контроллеров котлов от перепадов напряжения электросети – установлен источник бесперебойного питания.

Указанные работы были выполнены в рамках договора от 27.09.2016 № 42ТО-2016 на ежемесячное техническое обслуживание, заключенного УК с ООО «Современные Инженерные Системы - Сервис», без дополнительной оплаты.

В настоящее работа котельное оборудование работает в штатном режиме.

III

На основании претензии в адрес застройщика ООО «Пушкин» (ЗАО «Пушкин») (вх. № 20160421-001 от 21 апреля 2016 г.) **по вопросу устранения строительные дефектов**, подлежащих устранению застройщиком в рамках гарантийных обязательств 26.04.2016 было проведено совещание с участием представителей УК ООО «КУБ-строй СПб», руководителя проекта ген.подрядной организации ООО «КУБ-Строй» и представителей Совета дома № 7. По результатам совещания был составлен протокол № 1 от 26.04.2016, в котором были определены перечень работ и сроки их выполнения.

Согласно Протоколу все работы по устранению строительных дефектов должны были быть выполнены в летний период 2016 года. Однако все выявленные строительные дефекты не устранены в полном объеме и за летний период 2017 года незавершенные работы также не были закончены.

С учетом изложенного 27.09.2017 Советом дома было направлено в адрес застройщика ООО «Пушкин» (ЗАО «Пушкин») и УК ООО «КУБ-строй СПб» повторное обращение о необходимости устранения застройщиком с приложением технического заключения ООО «ГЕОИЗОЛ» и необходимости обеспечения контроля со стороны управляющей организации следующих строительных дефектов:

1. В помещении паркинга работы по устранению грибка, плесени, а также по предотвращению их дальнейшего образования, исключению возможности поступления атмосферной влаги в мощение паркинга, выполнены частично.

Был произведен монтаж дополнительной стены и уставлена дверь в целях образования тамбура, однако доводчики на вновьустановленную дверь не установлены, вновьвозведенные стены не оштукатурены и не покрашены, металлические наружные двери, которые проржавели и частично деформировались, не заменены, бетонные ступеньки, при спуске в паркинг, установленные в целях недопущения стекания к дверям в паркинг атмосферных осадков из водосточной трубы, частично разрушены и разрушение продолжается.

2. За зимний период 2016-2017 годов вследствие постоянного затекания воды в помещение паркинга на вновьоштукатуренных

поверхностях снова появились грибок и плесень, вода по-прежнему затекает в помещение паркинга, как в зимний, так и в летний период, приямки. По всему помещению паркинга и в помещении диспетчерской на стенах имеется грибок, вздулось и потрескалось лакокрасочное покрытие стен (фото прилагается), входные металлические двери подверглись еще большей коррозии.

В соответствии с Техническим заключением, выданным ООО «ГЕОИЗОЛ» по результатам обследования конструкций цокольной части и террас дома (далее – Техническое заключение), установлено, что примененная в доме система отвода воды из приямков в климатических условиях Санкт-Петербурга не может выполнять функции отвода атмосферной влаги и защиты от нее подвального помещения (паркинга).

3. В 2016 году были выполнены работы по демонтажу штукатурного покрытия ограждения террас и замене штукатурки на облицовку бетонным камнем, верхняя бетонная часть ограждения закрыта металлическими листами в целях защиты ограждения от попадания влаги. При этом металлические листы не установлены на ограждениях пандусов, что привело к разрушению в зимний период боковых ограждений пандусов с разрушением кирпича.

В соответствии с Техническим заключением и согласно фотофиксации, проведенной при производстве работ при демонтаже штукатурного покрытия ограждений террас, кирпич ограждения террасы и пандуса мокрый и частично разрушен. Это происходит вследствие постоянно контакта стенки террасы с атмосферной влагой, скапливающейся под напольным покрытием террас, в том числе по причине отвода атмосферных осадков с крыши дома непосредственно на напольное покрытие террасы и далее через водоотвод к стенкам террасы. Все это приводит к замачиванию разрушению стенок террасы и конструкции фундамента.

4. Замечания по техническому состоянию штукатурного покрытия фасада дома также не были устранены и за зимний период состояние фасада ухудшилось. На фасаде имеются многочисленные трещины, вздутие и отслоение штукатурного слоя, грибок.

Советом дома были направлены в адрес УК замечания по составленному УК акту весеннего осмотра общего имущества с учетом указанных выше замечаний и проблем с системой ГВС. Также в акт осмотра была включена необходимость замены треснувший напольной плитки при входе во 2 подъезд и устранение нарушений гидроизоляции террасы в районе 2 подъезда.

УК принимаются меры, направленные на выполнение работ по устранению строительных дефектов застройщиком в рамках гарантийных обязательств. В июле 2018 года генподрядчик должен начать работы по устранению замечаний по фасадам.

Советом дома направлено обращение в УК о предоставлении информации о перечне планируемых к выполнению застройщиком работ и сроках их выполнения.

IV

В помещении 1-Н «Автостоянка» установлена Система автоматической установки пожаротушения (АУПТ). Технологическая часть системы построена на базе импульсных порошковых модулей типа МПП «Тунгус-9». В пожарной сигнализации и автоматике в качестве приемно-пусковой и контрольной аппаратуры используется оборудование производства ЗАО НВП «Болид».

В настоящее время системы пожаротушение отключена. По вопросу восстановления работоспособности автоматической системы пожаротушения в помещении паркинга дома от УК получена следующая информация.

Обслуживание системы пожаротушения производилось специализированной организацией Общество с ограниченной ответственностью «Антарес» (ИНН 7816300308) на основании договора № 1390/ТО от «01» июля 2015 года. Система принята на обслуживание ООО «Антарес» согласно Акта от «08» октября 2015 года.

8 января 2017 года в 01:41 часов в помещении паркинга дома произошло самопроизвольное срабатывание системы автоматического порошкового пожаротушения.

Самопроизвольное срабатывание системы заключалось в пуске модулей порошкового пожаротушения (МПП) без предварительного звукового оповещения и задержки времени на эвакуацию.

По факту срабатывания модулей порошкового пожаротушения по заявке УК ООО КУБ-Строй СПб от 09.01.2017 №01-а/01 «Обществом с ограниченной ответственностью «Промышленно-строительный комплекс» **проведена техническая экспертиза системы пожаротушение в доме**.

В распоряжение экспертов управляющей организацией были предоставлены:

-рабочая проектная документация на систему автоматического пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре 011.10.АПТ/АН

- запись камер видеонаблюдения в паркинге.

При подготовке заключённых эксперты руководствовались следующими документами:

- СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические»

- РД 009-01-96 «СИСТЕМА РУКОВОДЯЩИХ ДОКУМЕНТОВ ПО ПОЖАРНОЙ АВТОМАТИКЕ. УСТАНОВКИ ПОЖАРНОЙ АВТОМАТИКИ. ПРАВИЛА ТЕХНИЧЕСКОГО СОДЕРЖАНИЯ».

Перед экспертами были поставлены следующие задачи:

1. Определить причины самопроизвольного срабатывания системы автоматического пожаротушения в паркинге.

2. Возможна ли эксплуатации системы АУПТ с учетом ее технического состояния и конфигурации?

3. Какие мероприятия необходимо провести для приведения систем пожарной сигнализации и пожаротушения паркинга в пригодное для эксплуатации состояние?

10.01.2017 был произведен осмотр системы сотрудниками ООО «Промышленно-строительный комплекс»: в присутствии главного инженера УК ООО «КУБ-строй СПб» Булявичус М.В.

Экспертами сделаны следующие выводы:

«При обследовании журнала событий пульта пожарной сигнализации С2000М событие о пожаре обнаружено не было, так как журнал на момент срабатывания МПП отсутствует, события присутствуют только на момент включения пульта 10 января 2017. Возможно, буфер был сброшен вручную при попытке сброса аварии.

Восстановить хронологическую последовательность срабатывания МПП и пожарных извещателей на основании журнала событий пульта С2000М невозможно, так как даже при ложном срабатывании МПП от порошка дымовой извещатель выдаст сигнал пожар и, соответственно, включит тушение.

В результате осмотра и обследования оборудования в помещении паркинга найден предполагаемый очаг возможного задымления, расположенный над источником бесперебойного питания (ИБП), питающего пожарную сигнализации.

Расположение предполагаемого очага задымления определено визуально по имеющемуся на стене и потолке паркинга следу задымления над ИБП – в виде пятна копоти черного цвета, площадью около 0,1 кв.м. характерного для воздействия дыма (задымления).

Учитывая расположение и локализацию следа возможно, причиной срабатывания пожарного извещателя и дальнейшего запуска МПП, стал источник задымления, оставивший данный след.

В ИБП на вводе питания 220В обнаружен вынутый плавкий предохранитель с накрученной на него проволокой – «жучок». Использование «жучка» для защиты системы не допускается. Выгорание предохранителя свидетельствует о наличии в неисправности в электрической цепи, в частности, о коротком замыкании. Замена штатного предохранителя «жучком» может привести к увеличению максимально проходящего тока через контур и к выходу из строя проводки, более дорогих комплектующих и/или к возгоранию. Последнее часто является причиной пожаров.

При анализе записи с видеокамер видеонаблюдения расположенных в паркинге, установлено, что сработка системы пожаротушения происходила в следующей последовательности:

1.Сработка МПП (слышатся хлопки МПП)

2. Пауза 5 секунд

3.Через 5 секунд после сработка МПП, сработка пульт С2000М (сигнализация).

Конфигурация системы пожаротушения выполнена неверно и не обеспечивает необходимый уровень противопожарной защиты:

- Пожаротушением управляет пульт С2000М, вместо присутствующего в системе блока С2000 – АСПТ (АвтоматическаяСистемаПожароТушения), который и должен управлять пожаротушением.

- Блоки С2000-КПБ, отвечающие за запуск МПП подключены в интерфейсе С2000М, но не во внутренний интерфейс С2000-АСПТ.

- Отсутствует возможность отключения автоматики пожаротушения, т.к. пожаротушением управляет пульт С2000М. Нарушение СП 5.13130.2009 глава 12. Аппаратура управления установок пожаротушения.

- При открытии эвакуационных выходов дверной геркон не остановит запуск пожаротушения, что противоречит СП 5.13130.2009. Геркон на двери подключен в блок С2000-АСПТ, но С2000-АСПТ программно не связана с пультом С2000М, управляющим запуском МПП в текущей конфигурации.

- Задержка включения модулей МПП прописана в пульте управления С2000М (хотя должна прописываться в С2000-АСПТ) и составляет 0, 40 и 90 секунд. При ошибочном монтаже по сигналу «Пожар» возможна сработка МПП с нулевой задержкой, данная ошибка выявляется при техническом освидетельствовании системы при принятии на обслуживание.

ВЫВОДЫ:

Вывод по задаче №1: Использование «жучка» на вводе питания ИБП вызвало плавление изоляции катушки трансформатора и последующее выделение дыма, попадание которого в дымовой пожарный извещатель вызвало срабатывание модулей пожаротушения.

Вывод по задаче №2: Эксплуатировать систему с обнаруженными ошибками в текущей конфигурации не допускается, поскольку система не обеспечивает необходимую защиту людей в паркинге при срабатывании пожарной сигнализации, не выдерживается необходимое для эвакуации время до сработки МПП, открытие эвакуационных дверей не останавливает запуск МПП.

Вывод по задаче №3: Необходимо привести систему автоматической установки пожаротушения в работоспособное состояние в соответствии с действующими нормами и правилами, и рекомендациями от производителя, а именно:

1. Произвести изменения в структуре и конфигурации системы на физическом и программном уровне.

2. Выполнить мероприятия по прочистке или замене пожарных дымовых извещателей.

3. Заменить использованные модули порошкового пожаротушения на новые.

4. Произвести пусконаладочные работы и пробные пуски системы.»

Специализированная организация ООО «Антарес», являющаяся обслуживающей организацией системы пожаротушения на момент ее самопроизвольного срабатывания, за свой счет полностью восстановила систему пожаротушения до проектного состояния – произведена замена пожарных дымовых извещателей и замена использованных (сработавших) модулей порошкового пожаротушения на новые.

Однако запуск системы без изменения ее конфигурации с учетом замечаний, указанных в техническом заключении, не обеспечивает необходимый уровень противопожарной защиты и безопасность использования указанной системы, и не исключает повторного самопроизвольного срабатывания.

С учетом изложенного, УК было инициировано проведение технического освидетельствование систем автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и автоматического пожаротушения (АПТ) во всех домах ЖК Александровского в целях определения перечня мероприятий, необходимых для ремонта и модернизации систем АППЗ и АПТ в домах и объединению всех систем на единый диспетчерский пульт.

Обществом с ограниченной ответственностью «ГК «Мегаполис» было проведено техническое освидетельствование, в том числе АППЗ и АПТ в доме № 7 по ул. Анциферовская, по результатам которого определен ряд мероприятий, необходимых для модернизации АППЗ и АПТ дома и вывода ее на единый диспетчерский пульт. Примерная стоимость указанных работ определена в размере 620 000 руб.

В настоящее время УК решается вопрос об источнике финансирования проведения работ по модернизации систем АППЗ и АПТ дома.

V

В связи с неоднократными попытками **ООО «УК Пушкинская» взыскать с собственников помещений в доме задолженность за жилищно-коммунальные услуги за период 2015-2016 годов,** на контроле Совета дома находится вопрос исполнения решения собственников многоквартирного дома о выборе способа управления и управляющей организации.

Дом 7 по ул. Анциферовская был введён в эксплуатацию 26.09.2014 года. В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса РФ застройщиком ООО «Пушкин» (ЗАО «Пушкин») был заключён договор управления с ООО «КУБ-строй СПб». В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса РФ администрацией Пушкинского района Санкт-Петербурга был проведён открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 7 по ул. Анциферовская.

По результатам конкурса управляющей организацией была определена ООО «УК Пушкинская» сроком на 3 года (то есть до января 2018 года).

Однако, ООО «УК Пушкинская» к управлению многоквартирным домом не приступила, акт передачи дома и технической документацией между ООО «КУБ-строй СПб», осуществлявшей управление домом на основании договора, заключённого с застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 165 Жилищного кодекса РФ, и ООО «УК Пушкинская» подписан не был.

При этом из положений Жилищного кодекса следует, что до момента приема-передачи дома и технической документации на дом по акту, управление осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком заключён договор управления после ввода дома в эксплуатацию.

Все коммунальные и жилищные услуги, услуги по содержанию общего имущества, в том числе услуги по обслуживанию крышкой котельной и лифтов специализированными организациями, а также подготовка дома к отопительному сезону с момента ввода дома в эксплуатацию с конца 2014 года и по настоящее время осуществляет ООО «КУБ-строй СПб», что подтверждается соответствующими договорами, паспортами и актами готовности дома к отопительным сезонам, актами проверки дымоходов.

Также в нарушение условий открытого конкурса и условий договора управления ООО «УК Пушкинская» исполнителем коммунальных услуг не являлась (договоры между ООО «УК Пушкинская» и ресурсоснабжающими организациями в отношении дома никогда не заключались), услуги по содержанию общего имущества также не предоставлялись. Доступа к помещениям дома, относящимся к общему имуществу, в том числе к крышкой котельной, от которой дом получает тепло и горячую воду, ООО «УК Пушкинская» также не имело.

В период с января по сентябрь 2015 года фактическое управление домом осуществляло ООО КУБ-строй СПб на основании договора, заключённого с застройщиком ЗАО «Пушкин» (в настоящее время ООО «Пушкин»).

Таким образом, результаты открытого конкурса и решение администрации Пушкинского района не были реализованы.

В связи с неисполнением ООО «УК Пушкинская» существенных условий договора управления, в том числе непредоставлением собственникам помещений в доме коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества, собственниками было проведено общее собрание и принято решение о расторжении с 21.09.2015 договора управления с УК Пушкинская на основании части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ и выборе в качестве управляющей организации ООО «КУБ-строй СПб». Копия протокола и копии всех решений собственников в установленном порядке были переданы в ООО «КУБ-строй СПб» и направлены в Государственную жилищную инспекцию СПб. Уведомление о расторжении договора и смене управляющей организации было также направлено заказным письмом в адрес ООО «УК Пушкинская» и Администрации Пушкинского района Санкт-Петербурга.

22 октября 2015 года ООО «КУБ-строй СПб» было направлено заявление в адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга о включении дома № 7 по ул. Анциферовская, в Реестр лицензий, как дома, управление которым осуществляет ООО «КУБ-строй СПб» на основании решения общего собрания собственников от 21.09.2015. Дом был включен в Реестр лицензий 14.03.2016 на основании распоряжения Государственной жилищной инспекции СПб от 14.03.2016 № 46-рл.

Таким образом, с 21 сентября 2015 года на основании решения общего собрания собственников договор управления с ООО «УК Пушкинская» был расторгнут и заключен с ООО «КУБ-строй СПб».

Также необходимо отметить, что согласно части 2 статьи 155 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. ООО «УК Пушкинская» собственникам помещений в доме квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг не выставляла. Показания приборов учета не принимала, опломбировку счетчиков не производила.

С учетом изложенного, правовые основания для взыскания задолженности за период с февраля 2015 по март 2016 года у ООО «УК Пушкинская» отсутствуют.

В случае получения судебного приказа о взыскании ООО «УК Пушкинская» задолженности по жилищно-коммунальным услугам, необходимо незамедлительно (не позднее 10 дней с момента получения судебного приказа) подать мотивированное заявление мировому судье об отмене судебного приказа.

VI

В целях **контроля за исполнением УК условий договоров управления в части предоставления коммунальных услуг и расчета их стоимости** УК производит ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учета с участием члена Совета дома Силиной Юлии Эдуардовны.

Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определен разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Согласно Порядку при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя.

На основании обращения потребителя исполнитель коммунальной услуги (УК) обязаны провести проверку, время проведения которой назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

По окончании проверки составляется акт проверки.

Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной проверки такой факт будет подтвержден.

Дату и время возобновления предоставления потребителю коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

По информации, полученной от УК ООО «КУБ-Строй СПб», в случае обращения собственников (потребителей) в УК или аварийно-диспетчерскую, УК проводились проверки качества ГВС, поставляемого в квартиру потребителя, составлялся соответствующий акт и производился перерасчет стоимости коммунальной услуги с момента регистрации обращения.

Кроме того, в случае длительного отсутствия горячего водоснабжения в связи с проведением ремонтных работ системы ГВС и перебоями в работе котельного оборудования УК, как исполнитель коммунальной услуги, фиксировала факт предоставления коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и осуществляла перерасчет за коммунальную услугу в установленном порядке.

Порядок уплаты пени за нарушение сроков внесения плата за жилое помещение и коммунальные услуги определены частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской

Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Увеличение установленных Жилищным кодексом РФ размеров пеней не допускается.

VII

Также Советом дома получена от управляющей организации **информация о размере задолженности собственников (владельцев)** помещений в доме за жилищно-коммунальные услуги за период с января 2017 по декабрь 2017 года.

За жилые помещения процент оплаты составил 77,7% (в 2016 году – 70,94%), входящая сумма задолженности на 01.01.2017 – 1 848 413,30 руб., сумма задолженности на 31.12.2017 – 1 198 148, 21руб.

За нежилые помещения (машиноместа) процент оплаты за указанный период составил 72,4 % (в 2016 году – 57,43%), входящая сумма задолженности на 01.01.2017 – 670 046,68 руб., сумма задолженности на 31.12.2017 – 340 853,03 руб.

В целом по дому процент оплаты в 2017 году составил 75,05% 68,44 % (в 2016 году – 68,44) %, **общая сумма задолженности - 1 539 001,24 руб.**

У ряда собственников не произведена оплата более 11 месяцев подряд.

В целях повышения эффективности эксплуатации и содержания общего имущества многоквартирного дома, повышения качества предоставляемых услуг, недопущениям роста задолженности перед ресурсоснабжающими организациями Советом дома рекомендовано управляющей организации усиление мероприятий, направленных на взыскание задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке.

VIII

Советом многоквартирного дома проведена инвентаризация помещений нежилого помещения 1-Н «Автостоянка» (далее - паркинг).

Согласно кадастровому паспорту помещения паркинга (кадастровый номер помещения 78:42:0018219:1095) общая площадь помещения составляет 2077 кв.м.

Помимо машиномест и проездов, к помещению паркинга относятся (входят в 2077 кв.м.) и являются общедолевой собственности собственников помещения 1-Н, следующие помещения:

- место для хранения мототехники и велосипедов (слева от машиноместа № 1) (условный номер 72);
- помещение охраны (диспетчерская) (усл.№ 70);
- помещение для хранения уборочного инвентаря (усл.№ 73) – 13,4 кВ.м., расположено вокруг лифтовой шахты;
- подсобное помещение (усл.№ 79) – 6,2 кВ.м;
- приточная венткамера (усл.№ 77) – 27,3кВ.м;

- подсобное помещение (усл.№ 80) – 17,9 кв.м, расположено вокруг лифтовой шахты;

- подсобное помещение (усл.№ 81) – 10,2 кв.м;

- подсобное помещение (усл.№ 85) – 6,1 кв.м.;

- подсобное помещение (усл.№ 86) – 13,2 кв.м., расположено вокруг лифтовой шахты.

Подсобное помещение (усл.№ 86), площадью 13,2 кв.м., расположенное вокруг лифтовой шахты, и подсобное помещение (усл.№ 85) площадью 6,1 кВ.м полностью свободны.

В подсобном помещении для хранения уборочного инвентаря (усл.№ 73) площадью 13,4 кВ.м., расположенном вокруг лифтовой шахты, хранится уборочный инвентарь дворников и уборщиц, а также частично в дальнем труднодоступном углу помещения хранится макулатура, которая периодически вывозится специализированной организацией. В обмен на сданную макулатура организация передает безвозмездно саженцы, которые высаживаются на придомовой территории.

В подсобном помещении (усл.№ 79) площадью 6,2 кВ.м. УК хранит мешки с песком и солью, которыми посыпают в зимний период придомовую территорию дома.

В подсобном помещении (усл.№ 80) – 17,9 кв.м, расположенном вокруг лифтовой шахты, находится инвентарь сантехника (инструменты, расходные материалы и тд.).

В подсобном помещении (усл.№ 81) – 10,2 кв.м, частично свободно. В данном помещении УК хранит снегоуборочную машину.

Общая площадь подсобных помещений, за исключением помещения места для хранения мототехники и велосипедов, приточной венткамеры (усл.№ 77) и помещения диспетчерской (усл.№ 70) составляет 53,8 кв.м.

Всего в паркинге 69 машиномест, следовательно на каждое машиноместо приходится примерно 0,78 кв.м. подсобных помещений.

Все указанные выше помещения не входят в состав общего имущества собственников помещений в доме. Помещения относятся к помещению 1-Н, находящемуся в общей долевой собственности физических и юридических лиц. Каждому участнику общей долевой собственности принадлежит право на часть каждого из указанных помещений соразмерностью его доле в праве общей долевой собственности на помещение 1-Н.

В силу статьи 247 Гражданского кодекса РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

С учетом изложенного, определить порядок пользования подсобными помещениями паркинга и помещением для хранения мототехники и велосипедов возможно только путем подписания всеми участниками долевой собственности (собственниками машиномест) соглашения, определяющего порядок пользования такими помещениями.

IX

По вопросу **закрытия придомовой территории** Советом дома от УК ООО «КУБ-строй СПб» получена следующая информация.

УК получено коммерческое предложение на установку автоматики на ворота и домофонов на калитки дома 7 и дома 7 корпус 2.

Примерная стоимость работ по автоматизации распашных ворот составит 132 000 тыс. руб., по установке многовызывных абонентских панелей на калитки с установкой блока коммутатора в целях обеспечения звонка в квартиру с калитки, а также установке электромагнитного замка на калитку в сторону ул.Камероновская, составит 340 000 руб.

Примерная стоимость работ по устройству калитки в воротах, выходящих на ул. Анциферовская, составляет 25 000 руб.

В настоящее время УК работает над получением альтернативных вариантов и получения иных коммерческих предложений.

При этом закрытие двора не возможно осуществить без организации круглосуточного поста консьержа (диспетчера) в доме 7 и 7 корпус 2 в целях обеспечения беспрепятственно доступа на территорию спецслужб.

УК произведен расчет тарифа на службу организацию одного круглосуточного поста службы диспетчеров на 2 дома – дом 7 и дом 7 корп.2. По представленному УК расчету тариф при участии двух домов составит 5,42 руб./кВ.м. При устройстве 2-х диспетчерских постов (в доме 7 и доме 7 корп.2 раздельно), тариф составит в доме 7 – 11,46 руб./кВ.м., в доме 7 корп.2 – 10,30 руб.\кв.м.

З/п диспетчеров: 2335 руб.- з/п диспетчера в сутки (на руки диспетчер получает сумму за – 13%);
2335 руб. Х 365 дней = 852275 руб./год
Отпуск диспетчеров:
17512.5 руб. (средняя з/п 1 диспетчера в месяц) Х 4 диспетчера = 70050 руб.
852275 руб. + 70050 руб. = 922325 руб./год
922325 руб. + 3.1% (налоги в ФСС)+20%(налоги в ПФР) = 1135382.075 руб./в год фактические затраты на службу диспетчеров.
Итого в месяц – 94865.17 руб.
94865.17 руб. / (8280.3 кв.м.+9209 кв.м.) (общая площадь квартир и паркинга дома 7 и дома 7 корп.2) **= 5.42 руб./м2.**

Председатель Совета дома **С.В.Никонова**