

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СЕВЕРО-ЗАПАД»

ОКПО 35520196 ОГРН 1147847097540 ИНН / КПП 7810459243 / 781001001
расчетный счет № 40702810455160004195
в Северо-Западном Банке ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург
БИК 044030653 корреспондентский счет № 3010181050000000653
196084 г. Санкт-Петербург, Лиговский пр. д.270 лит Б пом. 25Н
тел./факс.: (812)416-31-29, e-mail: info@ukn-w.com, <http://uksevzap.ru/>

ОТВЕТЫ

на вопросы собственников и пользователей помещений

Мы проанализировали все вопросы, которые задаются на официальных аккаунтах управляющей компании в мессенджерах Telegram и WhatsApp собственниками и пользователями жилых помещений дома по адресу: СПб, г.Пушкин, ул. Архитектора Данини, д.5 литера А, и подготовили ответы на них.

1. Около 70% вопросов касается земельного участка и благоустройства придомовой территории. Для установления возможных пределов пользования земельным участком собственниками помещений дома и, соответственно, управляющей компании необходимо понимать его имущественно-правовой статус.

Земельный участок, который был образован 05.03.2009 для строительства жилого дома (жилых домов) имеет статус временный и находится в государственной собственности Санкт-Петербурга. В границах данного участка кроме построенного многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Архитектора Данини, дом 5, литера А, кадастровый номер 78:42:0018209:5639 и нежилого здания (подземная стоянка на 168 машино-мест) по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, улица Архитектора Данини, дом 5, литера Б, кадастровый номер 78:42:0018209:6454, расположены также внутриквартальные проезды, необходимые для доступа с земель общего пользования к многоквартирным домам, находящимся на соседних земельных участках, а также трансформаторные подстанции № 197 и № 348, предполагаемые к использованию жителями не только многоквартирного дома по указанному адресу.

Участок занимаемый зданием автостоянки в силу действия принципа о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, закрепленного в пункте 5 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть оформлен в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома. Это касается всех объектов благоустройства, которые находятся над подземной автостоянкой. Данные положения касаются и трансформаторных подстанций.

Имеющиеся на земельном участке сквозные внутриквартальные проезды, соединяющие улицы Малиновскую и Архитектора Данини, проходящие между зданиями различной балансовой принадлежности, беспрепятственно используется неограниченным кругом лиц и, следовательно, в силу пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации является территорией общего пользования. В соответствии с частью 1 статьи 262 Гражданского кодекса земельные участки общего пользования находятся в государственной или муниципальной собственности. По смыслу положений изложенных в данных нормах их отчуждение недопустимо, т.к. исключит возможность реализации права неограниченного круга лиц на беспрепятственное пользование. Земельные участки общего пользования, занятые проездами в силу пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 8 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» могут включаться в состав различных территориальных зон (в том числе в зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами, п.8 ч.2 ст.35 ГрК РФ), оформить их в общую собственность собственников помещений дома нельзя.

В соответствии с пункта 8.11 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с изм. № 1 от 14.08.2020) *арка – это сквозной проезд в зданиях и сооружениях.*

Из изложенного следует, что *границы Участка не соответствуют требованиям жилищного законодательства. Именно по этой причине собственникам помещений в многоквартирном доме отказано в регистрации права общей долевой собственности на земельный участок.*

Участок под многоквартирным домом до сих пор не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, а следовательно в силу положений статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» не может быть оформлен в общую собственность собственников помещений многоквартирного дома.

Ответственность за разработку проекта и проведение межевания лежит в соответствии с п.1 ч.1 ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации и ч.1 ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации на уполномоченном органе исполнительной власти Санкт-Петербурга. В соответствии с п.10, 11 Методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя России от 07.03.2019 № 153/пр *уполномоченные органы образуют земельные участки под многоквартирными домами по собственной инициативе или в связи с поступлением заявления любого собственника помещения в многоквартирном доме.* Однако, несмотря на неоднократные обращения собственников помещений дома, из-за отсутствия средств в бюджете проект межевания до сих пор не разработан. Собственникам предложено за свой счет разработать данный проект, что по финансовым соображениям нецелесообразно. Управляющая компания добивается всеми доступными способами, в том числе и через суд, включения работ и услуг по разработке проекта межевания в программу финансирования, включения работ и услуг по содержанию территорий общего пользования в адресную программу Муниципального образования г.Пушкин, утверждаемую администрацией Пушкинского района СПб.

Между тем, собственники помещений фактически пользуются и владеют (*но не распоряжаются*) несформированным земельным участком, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и объектами предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома такими как: крыльца, подходы к парадным, входные площадки и пандусы, отмостка, козырьки и навесы, фасады, приямки и заглубленные входы, хозяйственные контейнерные площадки, детская площадка и т.п. И, как следствие, в соответствии с законодательством несут расходы за это. А у управляющей организации, в свою очередь, возникают обязанности по содержанию данных объектов (статья в квитанции по квартплате – *Содержание отдельных элементов благоустройства*). Собранные по данной статье деньги управляющая компания может направить только на содержание уже созданных элементов благоустройства. Поэтому Ваши обращения, связанные с отключением освещения на детской площадке в летнее время после 00.00; ремонтом пешеходных дорожек; установкой на качели сидений для малышей; восстановлением табличек о запрете выгула домашних животных во дворе будут в ближайшее время реализованы.

Что же касается оборудования дополнительных элементов благоустройства, то их реализация связана с принятием собственниками помещений соответствующего общего решения о дополнительном финансировании данных работ и получением разрешения соответствующего собственника. Так собственниками подземной автостоянки уже запрещено размещение спортивной площадки над ней, а также выполнение любых работ, которые могут привести к превышению допустимой нагрузки на горизонтальное перекрытие. В силу действия постановления Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 собственники помещений за свой счет могут размещать элементы благоустройства и на территориях общего пользования при наличии согласованного с администрацией района города проекта. Следует отметить, что создание дополнительных элементов благоустройства может привести к увеличению ежемесячной платы в связи с необходимостью их содержания.

В тоже время, если статус земельного участка изменится, плата за его содержание не увеличится. Собственники помещений многоквартирных домов также освобождены от уплаты земельного налога (пп.6 п.2 ст.389 Налогового кодекса Российской Федерации).

Отдельные пояснения по следующим вопросам:

- *установка ограничителей движения (полусфер) на проезжей части* недопустима без решения собственника земли в лице администрации района города; самовольная установка приведет к штрафу в соответствии со ст.12.33 КоАП РФ в размере до 300 000,00 руб.;
- *установка знаков дорожного движения* недопустима без решения собственника территории и производится за плату ГКУ «Дирекция по организации дорожного движения»; самовольная установка знаков приведет к тому же штрафу;
- *шлагбаумы* установлены по решению Застройщика в целях повышения безопасности и должны использоваться при усилении террористических угроз; использование шлагбаумов приводящее к ограничению использования территорий общего пользования недопустимо; ответственность в соответствии со ст.7.1 КоАП РФ до 100 000,00 руб.;
- *вал на дороге к школе, на котором предлагается установить наклонную лестницу*, находится за пределами земельного участка на муниципальной земле;
- *контейнерные площадки* – места их размещения согласованы Роспотребнадзором и администрацией Пушкинского района Санкт-Петербурга; допускаемые конструкции контейнерных площадок установлены постановлением правительства Санкт-Петербурга от 31.01.2017 № 40. Облагораживание существующей контейнерной площадки будет произведено по согласованию с региональным оператором после окончания переходного периода в связи с изменением системы накопления, вывоза и утилизации твердых коммунальных отходов в СПб. Как уже пояснялось при их обустройстве нельзя нарушить допустимую нагрузку на горизонтальное перекрытие подземной автостоянки с учетом веса наполненных контейнеров и кузовного мусоровоза. Это касается строительства каких-либо «домиков» над контейнерной площадкой. Также следует учитывать что нет возможности вкопать опоры рамной конструкции ввиду неглубокого нахождения кровли перекрытия автостоянки.

2. Около 15% задаваемых вопросов связано с перебоями горячего водоснабжения, снижением температуры и давления, нарушением циркуляции в системе ГВС и работами по замене трубопроводов ГВС.

Данные проблемы в основном связаны с двумя причинами:

- **первая:** частые отключения из-за аварий сетевой горячей воды поставляемой ГУП «ТЭК СПб», которая используется при приготовлении горячей воды для целей ГВС, что в свою очередь приводит к снижению температуры и давления во внутримодовой системе, а при остывании воды в стояках и внутренних магистралях – к уменьшению ее объема, а следовательно и завоздушиванию, приводящему к нарушению циркуляции;
- **вторая:** преждевременный выход из строя труб и деталей для их соединения во внутримодовых сетях, в следствие принятия решения Застройщиком – ЖСК «Архитектора Даниини, корпус 1» использовать при строительстве самые дешевые (значит и некачественные) полипропиленовые трубы, а также эксплуатационных условий – температурные перепады из-за частых отключений горячей воды приводят, соответственно, к частым температурным удлинением–сужением трубопроводов, их деформации и разрушениям

При расчете по эталонным кривым (ГОСТ Р 5313402003*) срок службы использованных полипропиленовых труб в данных условиях не превышает 6 лет.

Управляющая компания приступила к плановой замене труб в следующей последовательности – в первую очередь магистральные трубопроводы, затем горизонтальную разводку и стояки. В феврале 2022 года заменено 85 м магистральных трубопроводов в блоках 2, 3 и 15 м в блоке 4. О графике и сроках проведения последующих работ собственники и пользователи помещений будут информироваться своевременно путем размещения объявлений на информационных стендах в парадных и на официальном аккаунте в мессенджере. Аварийные работы будут проводиться немедленно.

Проблемы ГВС, связанные с причинами другого рода в том числе из-за нарушений допущенных самими собственниками, решаются заявочным порядком.

3. Прочие вопросы:

1). Размещение вывесок на доме. Кому платит арендатор?

Не следует путать вывески и рекламу. В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 2 Федерального закона «О рекламе» от 13.03.2006 № 38-ФЗ указанный Закон не распространяется на информацию, раскрытие, распространение или доведение до потребителя которой является обязательным в соответствии с федеральным законом. Сведения, распространение которых по форме и содержанию является для юридического лица обязательным на основании закона или обычая делового оборота, не относятся к рекламной информации независимо от манеры их исполнения на соответствующей вывеске.

Вместе с тем, в соответствии с Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» размещение в месте нахождения (месте осуществления деятельности) организации (в том числе магазина) вывески является обязательным. Данная обязанность вытекает из прав владельца организации (магазина) по использованию помещений многоквартирного дома, полученных в установленном порядке. Следовательно, размещение вывески магазина на многоквартирном доме не требует дополнительного согласования с собственниками помещений.

В связи с вышеизложенным арендаторы платят только за использования фасада дома для размещения рекламы. Информация о данных договорах раскрывается управляющей компанией в ежегодных отчетах, размещаемых в соответствии с законодательством в ГИС ЖКХ, на специальном стенде в представительстве управляющей компании, а также на официальном сайте управляющей компании в сети Интернет.

2). Подключение в дом дополнительных провайдеров Интернета.

Для решения данного вопроса собственники помещений в доме должны сорганизоваться, выбрать соответствующего провайдера и пригласить его представителя на встречу с руководством управляющей компании для обсуждения условий и возможностей подключения.

3). Услуга по мойке фасадов (но не окон).

Включает в себя не только мытье витражного остекления, но и мытье облицовочной плитки вентилируемого фасада, а также мытье наружной части входных групп с привлечением промышленных альпинистов. Услуга является составной частью статьи *Содержание общего имущества в многоквартирном доме*. За данную услугу на территории Санкт-Петербурга с 01.01 по 30.06.2022 установлен размер платы **27 коп.(!)** за кв.м общей площади жилого помещения в месяц. За такие деньги помыть все фасады каждый год при средних расценках от **30 руб.(!)** за кв.м не представляется возможным. Поэтому данная услуга выполняется управляющей компанией выборочно, т.е. там, где ее необходимо выполнить в первую очередь по условиям загрязнения.

Окна в местах общего пользования моются 2 раза каждый год силами УК.

4). Кладка плитки на полу входных групп и на марше у почтовых ящиков.

Данные работы управляющая компания начнет выполнять по плану текущего ремонта летом-осенью 2022 года.

5). Замена тамбурных дверей на металлопластиковые.

В соответствии с п.4.2.23 свода правил СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» в зданиях высотой более 28 м двери эвакуационных выходов должны быть противопожарными (т.е. должны иметь соответствующий сертификат) с пределом огнестойкости не менее EI 30. Металлопластиковые двери данным требованиям не соответствуют.

6). Есть ли у нас участковый?

За нашим домом закреплен старший участковый уполномоченный полицейский майор Погорелов Игорь Сергеевич. Для связи с участковым Вы можете воспользоваться телефонами (812)465-21-57, (812)573-18-96. Осуществляет прием по адресу: г.Пушкин, ул.Радищева, д.11/18.

7). *Установка раскладных пандусов (рельс) для подъема с колясками в парадных.*

В соответствии с ч.1 ст.6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» Правительство Российской Федерации своим постановлением от 04.07.2020 № 985 утвердило Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований данного Федерального закона. В п.43 Перечня указаны обязательные к соблюдению части свода правил СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001». Правилами, изложенными в СП 59.13330.2020 установлено:

- При перепаде высот пола в здании или сооружении следует предусматривать лестницы, пандусы или подъемные устройства (п.6.2.8).
- Ширина марша лестницы должна быть не менее 1,35 м (п.6.2.24).
- Инвентарный пандус должен соответствовать следующим параметрам: ширина - не менее 0,8 м; продольный уклон – не более 1:12 (80 %) (п.6.2.9).

В связи с этим оборудование откидного пандуса на лестничном марше от входа до площадки лифта будет являться нарушением.

8). *Выбор материалов и подрядных организаций*

Косметический ремонт мест общего пользования осуществляется с применением материалов отвечающих требованиям жилого дома в массовом строительстве – *класса стандарт*, в отдельных случаях – *класса комфорт*. А для проведения ремонта инженерных систем дома – материалов и принадлежностей, отвечающих современным требованиям и составу установленного в доме оборудования.. Ежегодно планами текущего ремонта предусматриваются реконструкции инженерного оборудования, отвечающие, в том числе, требованиям по энергосбережению. Замена дельных вещей осуществлялась только с соблюдением специальных требований к ним.

Подбор подрядных организаций осуществляется не только с проведением процедуры котировки цен, но и с учетом качества работы. Только при проведении косметического ремонта в местах общего пользования привлекалось 5 различных подрядчиков. Что же касается ИП Артемьев А.В., то данный подрядчик существует на рынке по ремонту кровель и фасадов около 15 лет. Выполняет работы по договорам со строительной компанией «Л-1», группой «ЛСР», группой «Балтийский Дом» и многими др. С учетом критерия «цена-качество» управляющие компании и ТСЖ ждут очередь, чтобы пригласить данного подрядчика.

Информация о выполняемых работах и подрядчиках постоянно раскрывается управляющей компанией надлежащим образом.

9). *Устройство входов с козырьками для нежилых помещений, требуется ли согласие собственников?*

Согласования на проведение данных работ с собственниками помещений многоквартирного дома не требуется, т.к. данные входы предусмотрены проектом – архитектурное решение 1-Д2-АР, согласованно главным архитектором города Санкт-Петербург. Застройщиком строительство данных входов не выполнено из-за отсутствия средств и банкротства. В процессе эксплуатации дома в различные нежилые помещения собственниками данных помещений самостоятельно оборудуются входы, такие работы ведутся и в настоящий момент. Во всех случаях для их выполнения собственниками получались необходимые разрешения.

10). *Ремонт разбитых козырьков над входами в парадные.*

Работы по ремонту козырьков с использованием защитных материалов включены в план текущего ремонта на 2022 год.

11). *Звукоизоляция лифтов.*

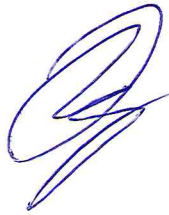
Зная данную проблему управляющая компания провела совместное со специализированной обслуживающей организацией ООО «ЛК «Интеграл плюс» обследование установленных в доме лифтов «UNIT», в результате которого было выявлено, что данный шум создается от работы лебедки, а не от переключений в шкафу управления. Работы по снижению уровня шума на данном узле в Санкт-Петербурге способна выполнить ООО «Крафт Лифт». Но выставленное в 2019 году данной организацией коммерческое предложение – 93 650,00 руб. за 1 лифт, оказалось неприемлемым.

12). Выборы совета дома

Управляющая компания заинтересована в наличии активного компетентного Совета дома. Мы дважды предлагали кандидатуры в его состав, но они не были поддержаны собственниками. Те же собственники, которые в 2019 году вызвались сами войти в состав Совета дома, в дальнейшем на контакт с управляющей компанией не пошли, участие в совместном решении вопросов дома принимать отказались, сославшись на занятость. Мы и теперь, к сожалению, видим, что при опросе в Telegram-канале, отозвались только трое желающих, один из которых не может войти в состав в силу того, что не является собственником.

Благодарим всех принимающих участие в переписке на аккаунте управляющей компании. Если мы по каким-то проблемам не смогли Вам дать исчерпывающие разъяснения, просим задать интересующие Вас дополнительные вопросы индивидуальным порядком.

С уважением,
генеральный директор



Л.А. Вихрова

24.02.2022