

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГАЛЕРЕЯ УСЛУГ»
ОГРН 1187847259247 ИНН 7801650490 КПП 780101001
(199178, Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., дом 77, пом. 15)

Исх. № 204/НО
«12» 07 2022

Собственникам помещений
по Железнодорожному пр., д.14, корп.1, стр.1,
кв. №№ 91, 509, 638, 777, 1111, 1287
по Железнодорожному пр., д.14, корп.3, стр.1,
кв. №№ 188, 228
по ул. Бабушкина, д. 53, стр.1,
кв. №№ 205, 435,
по ул. Бабушкина, д. 55, корп.1, стр.1,
кв. №№ 242

Уважаемые собственники помещений!

В ответ на Ваше заявление от 30.06.2022 вход. №559/ВО, Общество с ограниченной ответственностью «Галерея услуг» сообщает следующее.

Блок вопросов 1.

1. Управляющая компания на сегодняшний день не приняла в эксплуатацию автомобильные парковочные системы «Klaus», расположенные между ул. Бабушкина, д.53 и Железнодорожным пр., д.14, корп.1. Техническая документация на данные парковки не передана Застройщиком. Управляющая компания провела опрос собственников помещений в мобильном приложении «Домилэнд». По результатам опроса большинство собственников проголосовало за демонтаж автомобильных парковочных систем «Klaus». В связи с указанным, ООО «Галерея услуг» обратилась к Застройщику (письмо от 25.04.2022 №01-147/2022) с просьбой демонтировать указанные парковки. Также, подготовлено и направлено письмо в адрес высшего руководства ООО «Сэтл Сити» также с просьбой демонтировать парковки. Ответ в адрес ООО «Галерея услуг» не поступал.
2. В соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса РФ фасад является частью общего имущества многоквартирного дома. Минимальный перечень услуг для содержания многоквартирного дома в надлежащем виде, установлен частью 1.2 ст.161 Жилищного Кодекса. Непосредственно мытье фасада в этот список не входит. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определен в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290. Там отсутствует обязательная работа по очистке фасада, но она предусмотрена в "Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв.

Госстроем России) и Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга №961 от 9.11.2016г. Поэтому управляющая компания оказывает эту услугу однократно и до 2 этажа.

В связи с тем, что фасадное остекление многоквартирных домов является общим имуществом собственников помещений многоквартирных домов, для проведения его помывки требуется провести Общее собрание собственников помещений. Согласно ст.201 Гражданского Кодекса РФ, следить за содержанием и техническим состоянием имущества обязан собственник. Таким образом, законодательством РФ установлено, что собственники вправе определить и утвердить услугу в объеме и с необходимой частотой на Общем собрании собственников помещений. Собственники помещений должны быть готовым к установлению в квитанции об оплате жилищно-коммунальных услуг платы за помывку фасадного остекления.

3. Управляющие многоквартирными домами осуществляют ежедневный обход мест общего пользования и принимают работу подрядной организации по уборке. Уборка этажей производится по графику, вывешенному на информационных досках в подъездах многоквартирных домов. Акт о некачественной уборке за июнь ООО «Галерея услуг» не составляла. Обращений от собственников в адрес Управляющей компании не поступало.
4. Затопление парадной №8 по адресу: Железнодорожный пр., д.14, корп. 1, стр.1 признано гарантийным случаем. Гарантийная заявка направлена Управляющей компанией в адрес ООО «Сэтл Сити». Устранение планируется Застройщиком.
5. Ответить на вопрос об исключении переполнения баков для раздельного сбора мусора, не представляется возможным, в виду отсутствия конкретики в данном вопросе.
6. Полив зеленых насаждений производится по графику полива, утвержденного Регламентом по уходу за зелеными насаждениями в ЖК «Стрижи в Невском».
7. Замена антипарковочных столбиков Управляющей компанией не планируется. Закупка и замена столбиков на другие возможна только по решению Общего собрания собственников.
8. Территория вдоль Железнодорожного проспекта является муниципальной собственностью и не относится к придомовой территории многоквартирных домов, расположенных по адресам: Железнодорожный пр., д.14, корп.1, стр.1 и ул. Бабушкина, д. 53, стр.1.
9. Гарантийные работы по замене греющего кабеля на въезде в паркинг по адресу: Железнодорожный пр., д.14, корп.3, стр.1 завершены 11.07.2022г. Управляющая компания не произвела на сегодняшний день приемку выполненных работ.
10. Песок в малые песочницы заказан.
11. Сотрудниками Управляющей компании проводится ежемесячный обход всех технических помещений, в том числе подвалов всех многоквартирных домов. Подвалы, расположенные в многоквартирном доме ул. Бабушкина, д.53, стр.1, находятся в удовлетворительном состоянии, повышенной влажности не выявлено.
12. Влажная уборка стен и дверей в местах общего пользования производится в соответствии с Договором управления, утвержденного Протоколом общего собрания собственников помещений от 15.04.2022. Так, влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в год; влажная протирка подоконников и отопительных приборов – 2 раза в год. Согласно условиям договора с подрядной организацией – 1 раз в квартал.

13. Акт о приемке в эксплуатацию мебели для вестибюлей первых этажей на сегодняшний день Управляющей компанией не подписан.
14. На стилобатах установлены таблички о запрете выгула собак. К сожалению, Управляющая компания не обладает надзорными функциями административного характера в отношении недобросовестных хозяев питомцев. Ущерб от неразрешенного выгула оценить не представляется возможным, чтобы взыскать его с недобросовестных собственников. Собственники помещений неоднократно были информированы о недопустимости выгула собак любых пород на стилобатах многоквартирных домов.
15. По вопросу установки магнитных замков на двери квартирного холла, согласно п. 4.15. СНИП 2.01.02-85* «Противопожарные нормы»: «Двери лестничных клеток, ведущие в общие коридоры, двери лифтовых холлов и тамбуров-шлюзов должны иметь приспособления для самозакрывания и уплотнения в притворах и не должны иметь запоров, препятствующих их открыванию без ключа».

Также сообщаем, что в соответствии с проектом из лифтового холла и переходного балкона в приквартирный холл предусмотрены двери без дополнительных запирающих устройств. Установка дополнительных электромагнитных замков на дверях эвакуационных выходов незадымляемых лестничных клеток, которые обеспечивают безопасную эвакуацию людей в случае чрезвычайной ситуации, будет являться нарушением Правил противопожарного режима (п.п. 35, 36 б) ППР в РФ). Для решения данного вопроса Вам необходимо внести изменения в проектную документацию и согласовать ее в проектной организации Застройщика, а также в органах государственного пожарного надзора Невского района и в межведомственной комиссии при администрации Невского района.

16. При занятии посторонним автомобилем машино-места собственника, собственник должен известить Управляющего многоквартирного дома (Железнодорожный пр., д.14, корп.1, стр.1 и Железнодорожный пр., д.14, корп.3, стр.1 – Управляющий Степанова Юлия Алексеевна тел. 8-969-210-69-27, ул. Бабушкина д.53, стр.1 и ул. Бабушкина, д.55, корп.1, стр.1 – Управляющий Сальников Михаил Игоревич тел. 8-969-210-69-33). В связи с тем, что машино-место является собственностью владельца, и нарушены его законные права, собственник машино-места может вызвать органы полиции по тел. 112, дожидаться приезда полиции и действовать согласно указаниям сотрудника правоохранительных органов.
17. Работа по устранению высолов на фасадах многоквартирных домов началась в запланированный срок, о чем было сделано объявление в мобильном приложении «Домилэнд». Однако, устранить их в запланированный срок не удалось. На сегодняшний день работы продолжаются по всем многоквартирным домам.
18. Организация пространства для выгула собак возможно только посредством инициации и проведения Общего собрания собственников помещений. С учетом того, что на сегодняшний день не проведено межевание земельного участка, на котором расположены многоквартирные дома, определить место для выгула собак невозможно или требуется решение от каждого многоквартирного дома и согласование на общих собраниях единого места размещения площадки. Напоминаем Вам, что решение об использовании общего имущества многоквартирного дома принимается не менее 2/3 голосов собственников

помещений от числа голосов всех собственников помещений на основании (пп. 3 п. 2 ст. 44 и п.1 ст.46 ЖК РФ).

19. Мытье остекления входных групп производится 1 раз в год, согласно условиям Договора управления, утвержденного Протоколом общего собрания собственников помещений от 15.04.2022 согласно договору с подрядной организацией – 1 раз в квартал.
20. Установка СКУД требует проведения общего собрания собственников помещений.
21. Затепление парадной №7 по адресу: Железнодорожный пр., д.14, корп. 1, стр.1 признано гарантийным случаем. Гарантийная заявка направлена Управляющей компанией в адрес ООО «Сэтл Сити». Устранение планируется Застройщиком.
22. Для изменения схемы освещения необходимо принять решение на общем собрании собственников помещений с определением статьи расходов на данные работы.

Блок вопросов 2

1. Начисления по коммунальным услугам производятся Управляющей компанией в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов) и решением общего собрания собственников помещений, утвержденного Протоколом от 15.04.2022г. №1.
2. Список применяемых строительных материалов, в отделке квартир, Вы можете запросить отдельным запросом в Управляющей компании.
3. Сумма долга, указанная в мобильном приложении «Домилэнд» отображает общую задолженность собственника по всем помещениям. Во вкладке каждого помещения можно увидеть начисления на конкретное помещение. Все счета собственникам выставляются, с даты подписания акта приема-передачи помещения. Начисления за жилищно-коммунальные услуги прозрачны, Вы можете их проверить по каждой строчке квитанции, где указана сумма начисления за каждую услугу отдельно применительно к площади Вашего помещения, либо начисленная в соответствии с подачей Вами показаний приборов учета ресурсов.
4. Данный вопрос является частным и собственнику необходимо создать заявку в мобильном приложении «Домилэнд» и пригласить специалиста по вентиляции для проверки и установления причин неисправности вытяжки или системы вентиляции.
5. Управляющая компания сейчас проводит плановую выгрузку лицевых счетов собственников помещений в ГИС ЖКХ. В период с 11.07. по 29.07 будет производиться выгрузка показаний ИПУ. В следующем периоде планируется выгрузка платежных документов.
6. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги можно любым, комфортным для Вас способом. Через приложение «Домилэнд» оплата производится без комиссии.
7. Управляющая компания ежемесячно выполняет свои обязательства по договору управления и размещает квитанции в почтовые ящики. Многие собственники в рамках Договора управления отказались получать бумажный вид квитанции и попросили направлять их по электронной почте. Для тех собственников, кто не направлял заявление в Управляющую компанию об отказе от бумажного вида квитанций, квитанции раскладываются в почтовые ящики в первых числах

каждого месяца. Также, Вы всегда можете в часы приема Управляющих получить квитанцию в бумажном виде. Квитанция сохранена в PDF-формате в мобильном приложении «Домиленд», откуда Вы самостоятельно можете ее распечатать.

8. Некорректно задан вопрос. Показания общедомовых приборов учета указываются на основании счет-фактур от ресурсоснабжающих организаций. Данные показания проверяются, в том числе, ресурсоснабжающими организациями перед выставлением счетов-фактур.
9. Отопление здания и автостоянки принято центральное водяное. Подключение систем отопления осуществляется в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП), которые расположены в подвальном этаже здания. Из ИТП теплоноситель распределяется по системам отопления и теплоснабжения. В автостоянке запроектированы следующие системы отопления и теплоснабжения, система теплоснабжения калориферов приточных установок ТУ1 и система теплоснабжения воздушных завес ТУ2. Автостоянка отапливается через систему вентиляции и систему воздушно-тепловых завес на въездных группах. Для учёта тепловой энергии потреблённой абонентами ЖК «Стрижи в Невском», все ИТП оборудованы коммерческими узлами учёта тепловой энергии (КУУТЭ). Информация с каждого КУУТЭ автоматически по каналам связи поступает в теплоснабжающую организацию ООО «ТеплоЭнерго» и Управляющую компанию ООО «Галерея Услуг». Эти данные используются для взаиморасчётов между ООО «ТеплоЭнерго», ООО «Галерея Услуг» и конечными потребителями. Формирование отчётов происходит автоматически в конце отчётного периода, мониторинг, в том числе соблюдения температурного графика и соблюдения договорных расходов, и теплоснабжающей организацией и Управляющей компанией осуществляется ежедневно. При потреблении тепловой энергии объём отображается ежемесячно в справочной информации каждого платежного документа.
10. На данный вопрос дан ответ в пункте 3 настоящего блока вопросов. Просим, при формировании вопросов к Управляющей компании, корректно составлять запросы и исключать дублирующие друг друга вопросы.
11. Ответственность за учет, начисления и расчет коммунальных ресурсов по общедомовым приборам учета несет Управляющая компания.
12. Паркинг является частью многоквартирного дома, и его площадь всегда участвует при подсчете площадей для начисления. Передача машино-мест в собственность другим лицам не влияет на начисление жилищно-коммунальных услуг.
13. Тариф тепловой энергии для машино-мест рассчитывается исходя из того, что машино-место является нежилым помещением и к нему применяется тариф 3081,32 руб/Гкал с учетом НДС. С 1 июля 2022 года Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга увеличен тариф на отопление нежилых помещений и на сегодняшний день он составляет – 3085,10 руб/Гкал с учетом НДС. По вопросу отопления паркинга, просим обратить внимание на пункт 9 настоящего блока вопросов.

Блок вопросов 3.

1. Связать аккаунты «ПЭС» и «Домиленд» не представляется возможным.
2. Руководство Управляющей компании постоянно контролирует процесс дачи ответов в приложении «Домиленд» сотрудниками компании. Просим, при выявлении закрытия заявок без ответа, обращаться на имя Генерального директора, ООО «Галерея услуг» по электронной почте: info@guspb.ru с

указанием ФИО собственника, номера заявки. Заявка будет открыта вновь и Вам будет дан ответ. В свою очередь обращаем Ваше внимание, о необходимости корректно формулировать вопрос и формировать заявки в части касающейся деятельности Управляющей компании, а так же эксплуатации и обслуживания МКД.

3. Шумные строительные работы в вечернее и ночное время недопустимы. Вы можете подать заявление на производство шумных работ в отдел полиции. Дополнительно сообщаем, что на 2-ой очереди строительства размещены информационные стенды, где Застройщиком «Стрижи в Невском 2» указан телефон для обращений о шумных работах.
4. На сегодняшний день, ни одна охранный организация не изъявила желание заключать договор об охране ЖК «Стрижи в Невском» на тех условиях, которые выдвинула Инициативная группа собственников. В процессе отбора в Управляющей компании находится еще 2 охранные организации.
5. Решением общего собрания собственников помещений, оформленного Протоколом от 15.04.2022 №1 не принято решение об использовании общего имущества третьими лицами. Таким образом, при желании собственников помещений о введении услуги автоматического сбора показаний приборов учета, необходимо инициировать общее собрание собственников помещений, где помимо использования общего имущества третьими лицами, включить вопрос об автоматической сдаче показаний и установлении тарифа на данную услугу.
6. Автостоянка в соответствии с проектной документацией оборудована системой газоанализа. При повышении концентрации CO₂, сигнализаторы газоанализа переходят в режим индикации света и звука, что является нормальной работой датчиков загазованности в штатном режиме.
7. На сегодняшний день, Управляющая компания ведет переговоры с подрядной организацией, осуществлявшей монтаж фасадного остекления для производства работ собственниками по замене «холодного остекления» на «теплое» с сохранением гарантии.
8. Для предотвращения порчи общедомового имущества, поддержания правопорядка в жилом комплексе, предотвращения преступлений на территории жилого комплекса необходим комплекс мер, а именно: выставить охранные посты на первоначальном этапе. Далее требуется оградить территорию комплекса, установить дополнительное видеонаблюдение, систему СКУД, установить контрольно-пропускной режим на территорию. А также надеемся на постоянную бдительность проживающих граждан в жилом комплексе и своевременным информированием правоохранительных органов и Управляющей компании о происходящих прецедентах. Такой опыт уже положительно сказывается на работе по взысканию ущерба, причиненного общему имуществу многоквартирных домов.
9. По вопросу курения на переходных балконах. Управляющая компания разместила самоклеющиеся объявления на двери переходных балконов о запрете курения в местах общего пользования. Управляющая компания не обладает надзорными функциями административного характера в отношении граждан, курящих на переходных балконах и своей жилой площади. Дополнительно сообщаем, что Управляющая компания не препятствует монтажу москитных сеток в цвет профиля остекления.

По перечню требований.

1. По адресу Бабушкина 53 представителями Управляющей компанией и подрядной организацией был произведен осмотр системы управления воротам паркинга а также механических узлов на въезд и выезд, в результате которого, неисправность не обнаружена. Ворота работают в штатном режиме и параметрах.
2. Графики уборки паркингов размещены на информационных стендах, размещенных в паркингах.
3. Информация о суммах, не затраченных из бюджета домов на содержание общего имущества, не подлежат раскрытию в соответствии с Приказом Минкомсвязи России №74, Минстроя России №114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
4. Тарифы на обслуживание вентиляции и загазованности паркинга рассчитаны на основании коммерческих предложений, от подрядных организаций. На основании выбранных коммерческих предложений заключены договоры. Сведения о договорах, а также об условиях договоров является коммерческой тайной организаций их заключивших.

В тарифы обслуживания вентиляции паркинга и загазованности паркинга входят работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию системы вентиляции и газоанализа. Так: - содержание в технически исправном состоянии вентиляционных каналов и дымоходов, для выявления отсутствия или нарушения тяги в дымовых и вентиляционных каналах, вентиляционных устройствах мусоропровода, чердачных помещений, подвалах и технических подпольях для исключения конденсации, влаги, плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи; - ремонт и прочистка вентиляционных каналов; - контроль за работой систем вентиляции; (отбор проб воздуха из подвалов и технических подполий без захода в них через стационарные наружные трубки, выведенные из этих помещений); - обеспечение периодических проверок пригодности вентиляционных каналов и дымоходов к эксплуатации; - работы по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту, поверке системы газоанализа.

5. Тариф на содержание машино-мест в паркинге был рассчитан по ценам 2021 года в соответствии с поданными коммерческими предложениями подрядными организациями.

6. Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Железнодорожный пр., д.14, корп. 3, стр.1 размещен в ГИС ЖКХ, а также с ним можно ознакомиться на приеме у Управляющих в часы приема.

По перечню предложений.

1. По заявкам жителей, устанавливаются велопарковки около парадных.
2. Стойка со считывателем установлена в соответствии с проектной документацией. Управляющая компания совместно с подрядной организацией рассмотрит техническую возможность по переносу стойки и вынесет на обсуждение варианты решения.

По предложениям 1, 4 – 9 необходимо проведение общего собрания собственников помещений.

Предложение 6 дублирует пункт 12 блока вопросов 1.

По предложению 10: технически такая возможность в Домиленд существует. В ближайшее время такая функция может появиться.

По блоку разное.

1. График вывоза мусора устанавливается региональным оператором.

Управляющая компания размещала ответы на многие вопросы, как в ленте новостей мобильного приложения «Домиленд», так и давала ответы на заявки и обращения жителей, направленные собственниками лично. Управляющая компания просит собственников не дублировать вопросы в своих заявлениях.

Также, напоминаем Вам, что отчетность, в том числе финансовая, Управляющей компании перед собственниками, установлена нормативными правовыми актами Российской Федерации и не предоставляется по заявлению.

Генеральный директор



А.А. Григоров

Исп. Хохлова Д.С.
тел. 8 (812) 622-23-18