

Ответы на наиболее часто возникающие вопросы собственников ЖК «ТАПИОЛА»

ВОПРОС: Имеет ли ООО «Лемминкяйнен Сервис» лицензию на право управления МКД?

ОТВЕТ: Да имеет, Лицензия № 78-000269. Жилой дом по адресу: СПб, наб. Обводного канала, дом 108, лит. А внесен в реестр домов под управлением ООО «Лемминкяйнен Сервис».

ВОПРОС: Имеют ли сотрудники ООО «Лемминкяйнен Сервис» опыт управления МКД.

ОТВЕТ: Да имеют. Большинство сотрудников имеют 10-летний опыт работы по управлению МКД.

ВОПРОС: Почему тарифы в счете-квитанции нашего МКД отличаются от тарифов установленных Распоряжением Комитета по тарифам СПб?

ОТВЕТ: Правительство СПб устанавливает тарифы в отношении социальных МКД находящихся в собственности города. Для других домов ЖК РФ и законодательство РФ предусматривает установление тарифов общим собранием собственников. Государство регулирует только коммунальные тарифы (холодная вода, тепло и ГВС при централизованном теплоснабжении, газ, электричество, водоотведение). Возможно, в ближайший год, государственному регулированию будет подвержен тариф на сбор и утилизацию твердых бытовых отходов.

ВОПРОС: Что входит в статью затрат «Эксплуатационные расходы»?

ОТВЕТ: По этой статье расходуются средства на оплату аутсорсинговых договоров, предусматривающих при эксплуатации инженерного оборудования здания выполнение работ требующих специальных лицензий или допусков СРО, например обслуживания пожарного водопровода.

ВОПРОС: Как расшифровать в квитанциях АУР?

ОТВЕТ: АУР это административно-управленческие расходы.

ВОПРОС: Почему УК не предпринимает жестких мер в отношении собственников, устроивших в ЖК «Тапиола» хостел «Cat House»?

ОТВЕТ: Квартира, где функционирует так называемый хостел, по наб. Обводного канала д. 108 оформлена в собственность, собственник имеет зарегистрированный статус индивидуального предпринимателя. В соответствии с действующим законодательством собственник сдает помещение свою квартиру в наем по-комнатно и по дням. Заявлений от собственника кв. о согласовании перепланировки или перевода квартиры в нежилой фонд в УК «Лемминкяйнен Сервис» не поступало. Никакого решения общего собрания собственников МКД о организации хостела в жилом доме нет и не было, согласие на перепланировку или переустройство квартиры УК не давало, а собственник с подобными просьбами не обращался.

Обращаем Ваше внимание, что «На заседании 13 мая 2016 года Государственная Дума приняла в первом чтении законопроект № 876688-6 "О внесении изменения в статью 17 Жилищного кодекса Российской Федерации". Документом предполагается установить запрет на размещение гостиниц и хостелов в жилых помещениях многоквартирных домов».

Однако, на сегодняшний день, законодательство в этой области не изменилось.

По этому вопросу УК «Лемминкяйнен Сервис» 6 раз проверяли государственные органы надзора и не нашли никаких нарушений в действиях УК.

ВОПРОС: Почему в ЖК «Тапиола» функционирует «китайский магазин» и что делает УК для его закрытия?

УК «Лемминкяйнен Сервис» не выполняет полицейских функций и не уполномочено закрывать какие-либо организации в ЖК, который УК обслуживает.

Деятельностью и вопросом законности размещения в ЖК так называемого «китайского магазина» последовательно и параллельно занимались: Администрация района, Прокуратура района, ГЖИ, ОБЭП, органы полиции МО, ГИБДД. Одновременно с этим, все эти организации проверяли и деятельность УК «Лемминкяйнен Сервис». Нарушений в деятельности УК не выявлено. Судя потому, что магазин работает по настоящее время, нарушений в деятельности магазина не найдено.

ВОПРОС: Почему дети из частного детского садика гуляют на общедомовой детской площадке первой очереди?

Ответ: Очень деликатный вопрос о детях. УК не собирается делить детей на детской площадке по принципу «свой-чужой». Следует, однако, заметить, что УК в начальный период организации частных ДОО предупреждали собственников помещений садиков о проблеме отсутствия мест для прогулок и рекомендовали обратиться в Администрацию района, чтобы договориться о совместном использовании спец.площадки государственного садика во второй очереди. Напомним, что «Лемминкяйнен» подарил городу помещение садика и прогулочную площадку. В итоге, на сегодня, частные детские садики утверждают, что в них ходят преимущественно дети собственников ЖК «Тапиола».

ВОПРОС: Почему течет паркинг во второй очереди Тапиолы? Почему УК не предпринимает никаких действий?

Ответ: Речь идет о возникших дефектах 19 секции паркинга Тапиолы в результате нарушений технологии строительства ЖК «Променад» на соседнем с Тапиолой участке.

В результате энергичных действий УК стройка на соседнем участке остановлена, договор Застройщика ЖК «Променад» с казахским ген.подрядчиком разорван. УК выполнила экспертизу комплексной оценки состояния секции 19 Тапиолы, документально доказана вина Застройщика ЖК «Променад», материалы переданы в Арбитражный суд СПб и ЛО.

После завершения судебных процедур Лемминкяйнен приступит к восстановительным работам в паркинге, ориентировочно это произойдет в ноябре 2017 г. Всем собственникам м\м 19 секции УК предлагает до завершения восстановительных работ, другие м\м.

ВОПРОС: Почему в новом доме мы платим по статье «Текущий ремонт»? Какой может быть ремонт в новом доме?

ОТВЕТ: Статья текущий ремонт является накопительной и величина тарифа по этой статье в нашем доме ниже, чем определено Распоряжением комитета по тарифам для социальных домов.

ВОПРОС: Как осуществляется начисление платы за отопление паркинга? Почему мы платим за отопление паркинга так дорого?

ОТВЕТ: Производство тепловой энергии на ЖК Тапиола осуществляется посредством автономной газовой крышной котельной, входящей в состав общего имущества жилого дома. Газ, поставляемый по договору с МежРегионГаз, количество которого считается по аттестованному общедомовому узлу учета, посредством сжигания в котлах превращается в тепло. Количество тепла произведенного котельной учитывается общедомовым прибором учета. Теплоноситель из котельной поступает на ИТП (индивидуальные тепловые пункты), всего на Тапиоле их 11, соответственно ИТП жилой части, паркингов, садика, помещений коммерческого назначения. Каждый ИТП имеет свой прибор учета тепла.

Например, для собственников 1 м² места паркинга первой очереди (197 м² мест) Тапиолы, величина оплаты за тепло рассчитывается как себестоимость 1 Гкал, произведенной котельной в текущем месяце, умноженной на количество Гкал, зафиксированных приборами учета ИТП паркинга первой очереди Тапиолы и деленной на 197.

ВОПРОС: Я пока не живу в доме и отключаю полностью отопление в своей квартире. Дом теплый и в квартире и так тепло, даже зимой. Почему я плачу за отопление квартиры в которой не живу? Ведь мой теплосчетчик все время должен показывать ноль.

ОТВЕТ: . Оплата за коммунальные ресурсы, в частности, газоснабжение, горячее водоснабжение (ГВС), отопление, в домах где отопление и ГВС производится от оборудования (крышной автономной газовой котельной) входящий в состав общего имущества много квартирного дома (а это и есть вариант дома «Тапиола») регламентируется п. 54 Постановления Правительства РФ № 354.

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулой 18 приложения N 2 к настоящим Правилам №354..

$$P_i^o = \sum_v (V_v^{kp} \times \frac{S_i}{S^{ob}} \times T_v^{kp})$$

Где V, T –соответственно, объем и цена израсходованного газа за отчетный период;

Соб- площадь всех жилых и нежилых помещений дома.

Не секрет, что некоторые собственники или арендаторы квартир перекрывают поступление тепла в квартиру. При этом в квартире и в доме тепло. Дело в том, что находясь в окружении отапливаемых квартир и МОП, тепло по всем законам физики, поступает и в квартиры с перекрытым жильцами отоплением. Перекрывают отопление и собственники квартир, которые по тем или иным причинам либо, не живут на Тапиоле, либо уезжают на длительный срок (а таких не мало).

Для наглядности приводим конкретный пример, по декабрю месяцу 201 года, когда собственник квартиры перекрыл отопление, а окружающие (сверху, снизу, справа, слева) квартиры не перекрывали.

Пример

Квартира	Площадь, кв.м.	Стоимость тепла по показаниям кв.теплосчетчиков Гкал, руб.	Стоимость тепла по кв.м., руб.
4 к.кв.	157,9	2081,22	1335,83
4 к.кв.	141,3	1131,23	1195,40
4 к.кв.	158,1	0	1337,53
2 к.кв.	63,5	743,74	537,21
4 к.кв.	158,6	1587,47	1341,76
Итого		5543,66*	5747,73*

*Расчет произведен по данным за декабрь 2016 года.

Из представленного примера видно, что применение расчета платы за отопление по м2, в настоящее время, более справедливо и в большей части, выгоднее для жителей Тапиолы.

Предлагается в повестку дня очередного ООС Тапиолы вынести следующий вопрос:

Начисление и оплату за отопление в жилых и коммерческих помещениях, паркинге ЖК Тапиолано осуществлять исходя из стоимости израсходованного котельной газа за месяц и пропорционально площади квартир, паркинга и коммерческих помещений.

Право собственников, в любой момент, закрепить решением общего собрания собственников и другой способ расчета платы за отопление – на основе показаний индивидуальных тепловых приборов учета.

ВОПРОС: Что входит в функции охраны?

ОТВЕТ: Договор с лицензированной фирмой и функции охранно-диспетчерской службы на ЖК «Тапиола», включая маршруты и периодичность патрулирования, размещены на сайте Лемминкяйнен в разделе управляющая компания.

ВОПРОС: Почему, вопреки запрету УК, на фасаде нашего дома все-таки размещены выносные блоки кондиционеров?

ОТВЕТ: Действительно, УК не согласовывает размещение выносных блоков и ТВ антенн на фасадах дома, вне зоны застекленных балконов, т.к. гарантия на фасады составляет 5 лет, а размещение доп.элементов на фасаде ведет к потере герметичности фасада, и как следствие, к потере возможности воспользоваться гарантией Застройщика на «дырявые» фасады. Однако, собственники квартир и помещений могут обратиться в КГА и получить официальное разрешение КГА на установку выносных блоков кондиционеров на фасаде дома. При этом мнение и запреты УК не принимаются во внимание, прежде всего из-за отсутствия решения ОСС о предоставлении УК права от имени и в интересах собственников распоряжаться общим имуществом ЖК, и

представлять интересы собственников в судах по вопросам содержания и управления общим имуществом ЖК.

Предлагается, внести в повестку дня ОСС следующий вопрос:

Поручить ООО «Лемминкяйнен Сервис», ИНН 7802721200, ОГРН 1107847243954 принимать в интересах собственников МКД, решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами (не собственниками), в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных информационных и иных конструкций. Поручить ООО «Лемминкяйнен Сервис», ИНН 7802721200, ОГРН 1107847243954 от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать такие договоры, а также представлять интересы собственников в Арбитражных Судах и Судах общей юрисдикции по вопросам использования общедолевой собственности МКД.

ВОПРОС: Есть ли необходимость увеличивать количество видеокамер в системе видеонаблюдения Тапиолы?

ОТВЕТ: По мнению УК, особой необходимости увеличения количества камер нет. Но в этих вопросах, часто пользуются правилом: лишнее не помешает. Наше предложение собственникам – высказать свое мнение в опросном листе, при заполнении материалов к ОСС.

ВОПРОС: Почему УК не делает малые ограждения газонов на внутри дворовой территории?

ОТВЕТ: Обязательно сделаем, если собственники выскажутся «ЗА» в опросном листе и укажут по какой статье расходов можно будет осуществить заказ и установку ограждения.

ВОПРОС: Можно ли установить ограничительные столбики по всему периметру тротуаров Тапиола, чтобы исключить размещение авто на тротуаре?

ОТВЕТ: Да, если жители разрешат УК на ОСС использовать средства статьи «текущий ремонт» на эти цели.

ВОПРОС: Много ли на ЖК «Тапиола» собственников – должников по платежам за жилищно коммунальные услуги?

ОТВЕТ: К сожалению, много .

На 1 сентября 2017 года долги по: квартирам – 3 758 365,33 руб.

Паркингу – 612 376,72 руб.

Государственный детский садик 592 236,28 руб.