

ООО "Жилэксплуатация"
Вход. № 2019/12/11-1
«11» 12 2019г.

Генеральному директору
Управляющей Компании
ООО "Жилэксплуатация"
Е.Е. Хисаевой

Уважаемая Елена Евгеньевна!

Инициативна группа ЖК «Тетрис» не раз обращалась в адрес Управляющей компании с вопросами которые волнуют жителей нашего комплекса. Ранее мы приходили на встречу с представителями Управляющей компании, где обсуждали эти вопросы, но ответов на них с указанием сроков решения мы до сих пор не получили. Сейчас мы в очередной раз хотим обратиться к Вам для решения наболевших вопросов.

Инициативная группа собрала список актуальных проблем дома от жителей:

1. Интернет. По данному вопросу еще на собрании 30.06.2019 года Вы обещали впустить в дом альтернативных провайдеров, которых хотят видеть жители Тетриса (Билайн, МГТС и др.). Просим вернуться к рассмотрению данного вопроса и указать сроки, когда к нам зайдут вышеперечисленные компании.
2. Отделка МОП, лестницы. Отделка прописана в наших ДДУ, просьба истребовать с Застройщика выполнения этих и других обязательств.
3. Разрешить въезд на территорию ЖК после 23:00. Среди нас есть пенсионеры, мамы с детьми и прочие жильцы с сумками и пакетами. Машина заехала на 5 мин, выгрузилась и уехала. Также просим не препятствовать заезду машины скорой помощи в ночное время.
4. Организовать отдельный сбор мусора.
5. Восстановить колясочную 2 корпуса до своих проектных размеров.
6. Перейти на учет ОДН не по разнице, а по нормам и тарифам.
7. Убрать незаконно установленную, без какого-либо согласования с собственниками, в местах общего пользования (помещениях мусорной камеры 1 и 2 к) вентиляцию от ТЦ. Либо оставить ее, но взять актуальную рыночную плату за аренду наших площадей. Деньги пустить на нужды дома. Сделать прозрачную отчетность. То же самое с арендой МОПов и фасада для провайдеров и рекламодателей.
8. Охрана. Решить накопившиеся вопросы и согласовать установку камер.

9. Отменить и переголосовать по п.10 и п.11 прошлого протокола ОСС, так как они противоречат интересам собственников.
10. Отменить плату за доступ к нашим ПУ. Выдавать дубликат ключа собственникам по письменному заявлению.
11. Перейти на электронное голосование в системе ГИС ЖКХ.
12. Прозрачная финансовая отчётность.
13. Оперативное реагирование на возникающие проблемы и работа с инициативной группой дома.

Просим по всем вопросам дать письменные обязательства и гарантии с разумными сроками исполнения!

Для выполнения некоторых вопросов необходимо проведение ОСС, например, для ОДН. Согласовать повестку предстоящего ОСС с жильцами дома.

Мы не требуем ничего сверхъестественного: всего лишь просим исполнения Вашей работы должным образом.

Представитель инициативной группы,
собственник квартиры № по адресу
ул. Большая Воскресенская, д. 1



Г.Г. Шихова

Общество с ограниченной ответственностью "Жилэксплуатация"

143402, Московская область, г. Красногорск, ул. Почтовая, д. 3, помещение 14.,
ОГРН1135024007744, ИНН/КПП5024140648/502401001

Исх. №2019/12/17-01

От «17» декабря 2019 года

Собственнику квартиры №
расположенной по адресу: М.О.,
г. Красногорск, ул. Б. Воскресенская, д. 1
Шиховой Г.Г.

Уважаемая Галина Геннадьевна,

В ответ на заявление от 11.12.2019 г. сообщаем следующее.

По вопросу 1.

На данный момент договор с интернет-провайдером ПАО "ВымпелКом" ("Билайн") находится на стадии согласования. В течении 3 месяцев "Билайн" планирует начать предоставлять услуги на доме.

От ПАО "Ростелеком" мы ожидаем обратной связи. После обсуждения с ними условий подключения они на связь с нами не выходили.

По вопросу 2.

Управляющая компания ООО "Жилэксплуатация" неоднократно обращалась к застройщику ООО "Садовое Кольцо МПС" с запросами о пояснении ситуации, связанной с отделкой мест общего пользования (далее - МОП) многоквартирного жилого дома по адресу: МО, г. Красногорск, ул. Большая Воскресенская дом 1. В полученном ответе было указано, что отделка МОП выполнена в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

Тем не менее, при обмене мнениями с Застройщиком нами были получены заверения, что дополнительные работы по отделке МОП могут быть выполнены после массового окончания работ, связанных с ремонтом квартир в подъездах дома.

По вопросу 3.

Решение о закрытой территории ЖК "Тетрис" было принято при проектировании жилого комплекса.

Напоминаем, что на нашей совместной встрече в офисе УК 10.09.19 г. мнения присутствующих собственников разделились: кто-то был "за", кто-то "против". Поэтому в том случае, если собственники действительно хотят заезжать во двор после 23-00, просим подготовить и передать в УК списки квартир, в которых проживают следующие категории граждан: инвалиды и многодетные семьи (с копиями подтверждающих документов) для формирования списка доступа в ночное время на территорию.

Заезд скорой помощи и другой спецтехники осуществляется на территорию в круглосуточном режиме. Просьба предоставить факты препятствий со стороны сотрудников УК въезду скорой помощи на территорию ЖК.

По вопросу 4.

Договор с Рузским региональным оператором планируется к заключению в январе 2020 г. В течении месяца Рузский региональный оператор укомплектует контейнерную площадку своими контейнерами, в том числе и с возможностью организации раздельного сбора мусора.

По вопросу 5.

Помещения колясочных в доме отсутствуют. Помещения в холлах первых этажей носят наименования "консервные" и отвечают всем проектным размерам (см. выписку из паспорта БТИ).

По вопросу 6.

В соответствии с ПП РФ № 354 от 06.05.2011 г. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и решением Общего собрания собственников в настоящее время общедомовые нужды (ОДН) рассчитываются как разница между показанием общедомового прибора учёта и суммой индивидуальных приборов учёта всех собственников помещений, и умножаются на соответствующий коммунальный тариф.

Перейти на расчет по нормативам можно по решению большинства собственников на ОСС.

По вопросу 7.

В соответствии с пунктом 9.32 СП 54.13330 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные", утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 3 декабря 2016 г. N 883/пр, необходимость устройства мусоропровода в жилых домах определяется заказчиком по согласованию с органами местного самоуправления и с учетом принятой в населенном пункте системы мусороудаления.

Многоквартирный дом не оборудован системой мусоропровода по согласованию с Администрацией городского округа Красногорск Московской области с учетом перехода Московской области с 01.01.2019 года на отдельный сбор мусора в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 02.10.2018 № 690/34, Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области № 607-РМ от 09.10.2018 года, Постановлением Правительства РФ от 12.11.2016 N 1156 "Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641" (вместе с "Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами"), согласно письму ГАУ МО «Московская областная государственная экспертиза» № 658 Э/5 от 20.02.2019, повторной экспертизы проектной документации после принятия такого решения не требуется.

В жилом доме отсутствуют помещения мусорных камер.

После запуска Торгового Центра Застройщиком ООО «Садовое Кольцо МПС» продолжены работы по прокладке вентиляционных стояков из помещения Торгового центра на кровлю дома.

Монтаж системы вентиляции проходит в поэтажных помещениях уборочного инвентаря. В данных помещениях были выполнены работы по устройству отверстий в межэтажных перекрытиях для прокладки вышеуказанных стояков вентиляции, в соответствии с рабочей документацией на жилой дом (раздел Архитектурно-строительные решения секций С-1, С-2, С-3 Основные решения № 241-15-1.АС.1.7, листы 6, 9).

Устройство вентиляционных каналов входит в рабочую документацию на жилой дом. Работы, входящие в рабочую документацию, не требуют согласования с собственниками помещений.

По вопросу размещения торговых знаков и вывесок собственником Торгового центра на своём фасаде сообщаем следующее. Положениями ч. 2, 4 ст. 36, ст. 44 ЖК РФ собственникам помещений предоставлена возможность принимать на общем собрании решения об использовании общего имущества дома и определении размера платы за такое пользование только в случаях, когда имущество используется другими лицами для установки и

эксплуатации рекламных конструкций. Эти нормы не применяются в случае размещения информации в соответствии с требованиями Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей". Поскольку, размещая такую информацию, продавец (исполнитель) выполняет публичную обязанность в интересах неограниченного круга лиц, взимание с него соответствующей платы ни нормами названного Закона, ни нормами Жилищного кодекса РФ не предусмотрено. Следовательно, данное лицо не может быть признано обогатившимся за чужой счет и нет оснований для применения положений гл. 60 ГК РФ. Конструкция признается размещенной в месте нахождения организации в случае размещения на фасаде здания непосредственно рядом со входом в здание, в котором находится организация, либо в границах окон помещения, в котором осуществляет свою деятельность соответствующая организация, а также непосредственно над оконными проемами или под оконными проемами такого помещения, либо в пределах участка фасада здания, являющегося внешней стеной конкретного помещения в здании, в котором осуществляет свою деятельность соответствующая организация. 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.

По вопросу 8.

Напоминаем, что данный вопрос обсуждался на нашей совместной встрече в офисе УК 10.09.19 г., где было принято решение вынести данный вопрос на голосование. Ближайшее Общее собрание собственников было запланировано на конец марта 2020 г. Просим Вас и инициативную группу подготовить коммерческие предложения по установке дополнительных видеокамер к этому времени для включения в повестку дня Общего собрания собственников.

По вопросу 9.

Просим подготовить формулировки вопросов для включения в повестку дня очередного общего собрания. А также просим прояснить, как имеющиеся пункты противоречат интересам собственников.

По вопросу 10.

Доступ к индивидуальным приборам учёта осуществляется на безвозмездной основе. Повторно обращаем Ваше внимание на то, что в техническом шкафу на каждом этаже находятся как индивидуальные приборы учёта на квартиры собственников, так и общедомовое инженерное оборудование систем холодного, горячего водоснабжения и отопления. В связи с этим считаем выдачу дубликатов ключей от технических помещений невозможной.

Доступ собственников к инженерному оборудованию осуществляется в круглосуточном режиме в сопровождении специалиста сантехнической службы Управляющей компании. Для этого необходимо дать заявку по телефону диспетчерской службы 8-498-785-74-81.

Для удобства отключения систем холодного, горячего водоснабжения и отопления в каждой квартире установлена запорная арматура (краны водоснабжения на вводах в квартиру и подводках системы отопления к радиаторам). При неисправности данной запорной арматуры, либо в аварийной ситуации и невозможности отключения необходимого коммунального ресурса, сотрудники Управляющей компании проводят это отключение в техническом шкафу на безвозмездной основе.

Если отключение не связано с аварийной ситуацией, то желание собственника на отключение коммунальных ресурсов может быть связано с выполнением работ по

отключением необходимо предоставить разработанный, согласованный в установленном порядке (в соответствии с Распоряжением № 31РВ-167 от 24.08.2018 г. утвержденным Главным Управлением архитектуры и градостроительства Московской области) проект перепланировки/переоборудования своей квартиры в Управляющую компанию.

Во всех других случаях данная услуга оказывается на платной основе по утвержденному прейскуранту цен.

По вопросу 11.

Для перехода к системе электронного голосования на портале ГИС ЖКХ необходимо положительное решение большинства собственников помещений. Этот вопрос может быть включён в повестку дня очередного общего собрания.

По вопросу 12.

Напоминаем, что на нашей совместной встрече в офисе УК 10.09.19 г. присутствующим достаточно подробно был разъяснен порядок предоставления финансовой отчетности УК. Финансовая отчетность предоставляется по окончании финансового года, а именно в марте года, следующего за расчетным.

Также напоминаем, что нами было заявлено проведение Общего собрания собственников в марте 2020 г., в том числе и для предоставления финансового отчета.

По вопросу 13.

Напоминаем, что на нашей встрече в офисе УК 10.09.19 г. присутствующим было предложено выбрать из инициативной группы 5 собственников, с которыми возможны оперативные встречи и взаимодействие по электронной почте для решения насущных вопросов. Данные в УК так и не поступили.

Управляющая компания ООО "Жилэксплуатация" всегда оперативно реагирует на возникающие проблемы (достаточно посмотреть на сроки ответов на поступающие запросы). Часть глобальных и достаточно сложных вопросов, в которых принимают участие другие стороны (ресурсоснабжающие компании, администрация города, застройщик и т.д.) достаточно сложно решить в оперативном режиме. Тем не менее, УК предпринимает все необходимые действия, ведет активную переписку, участвует в оперативных совещаниях и отстаивает интересы жителей.

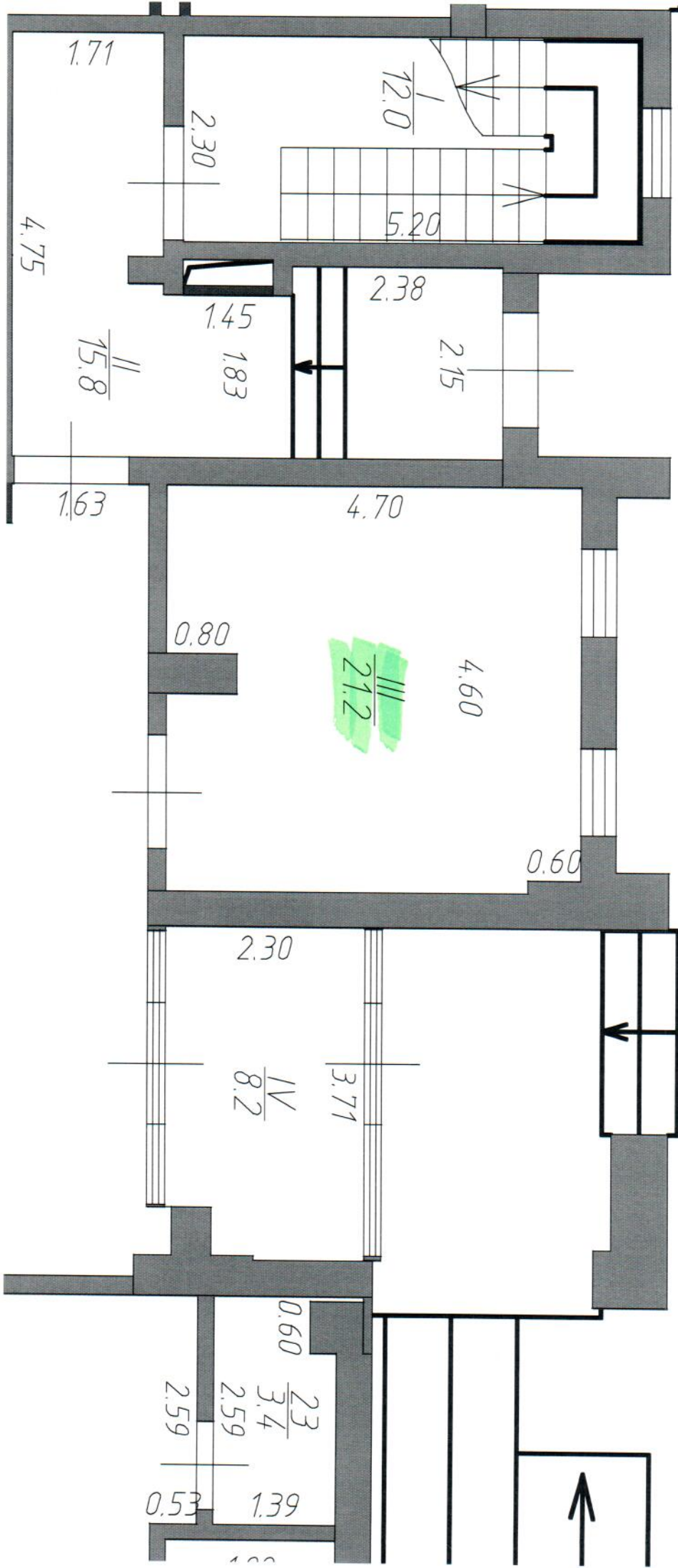
Дополнительно сообщаем, что нами получено подтверждение от ПАО "Водоканал" о готовности перейти на прямые договоры с 1 марта 2020 г.

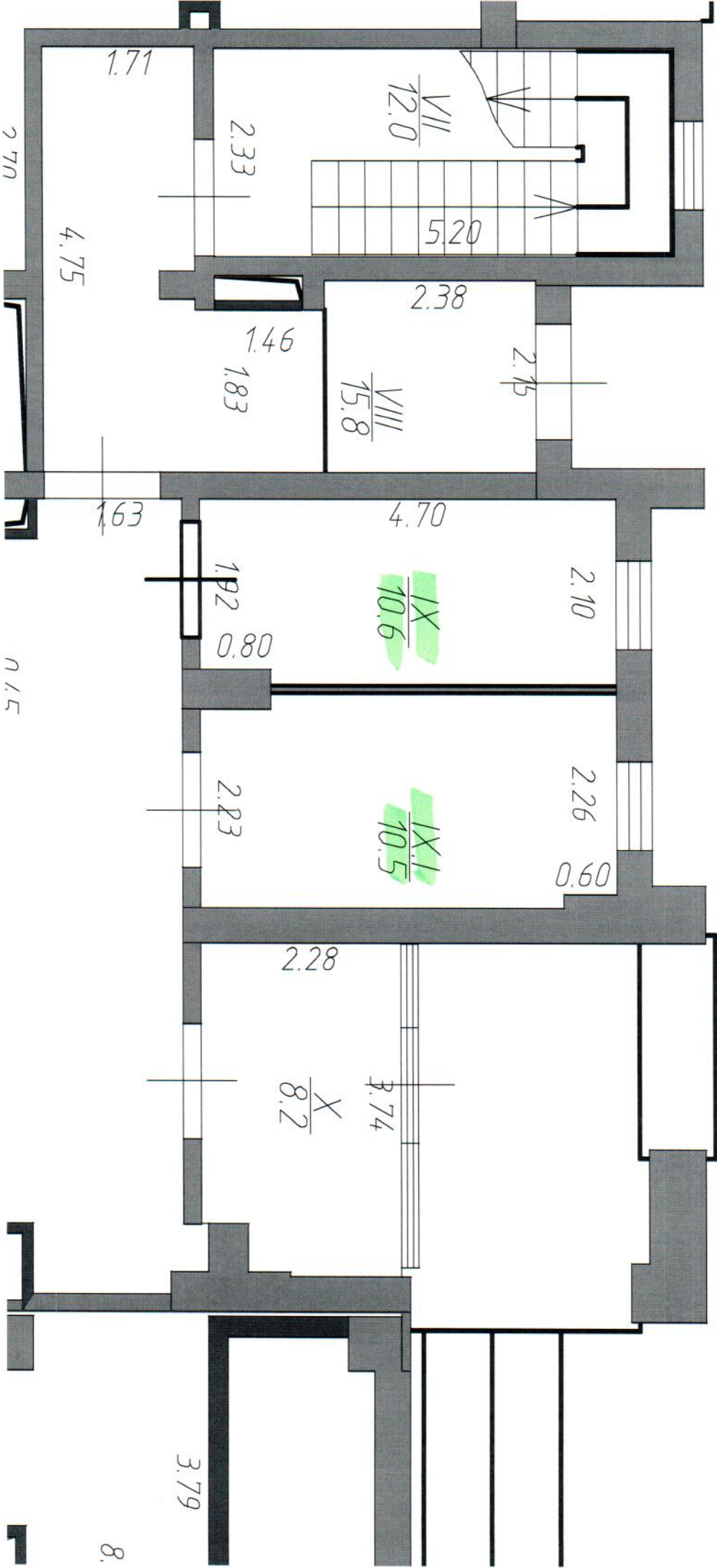
От АО "Мосэнергосбыт" и ПАО "Красногорская теплосеть" ответы пока не поступили.

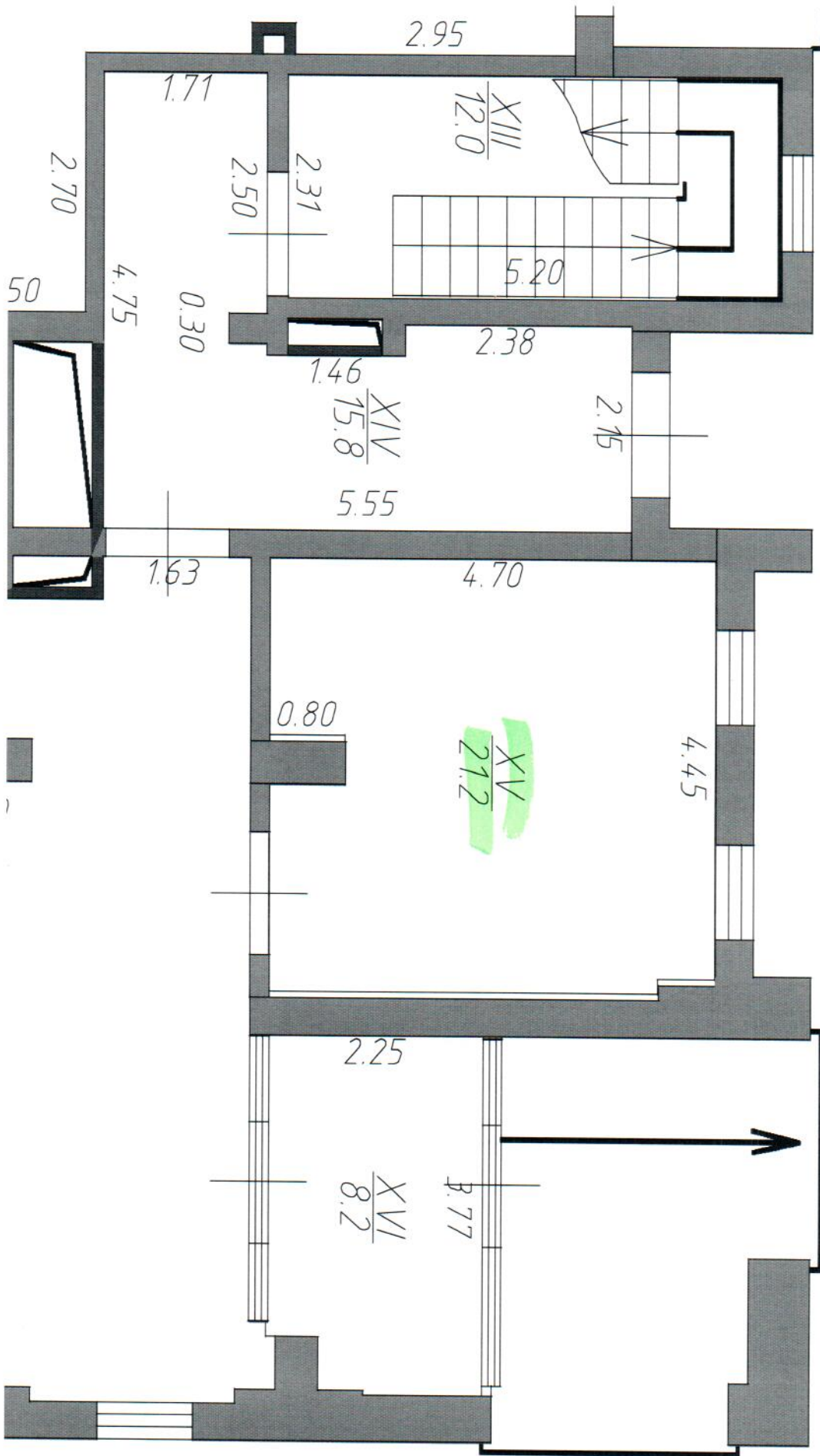
Генеральный директор



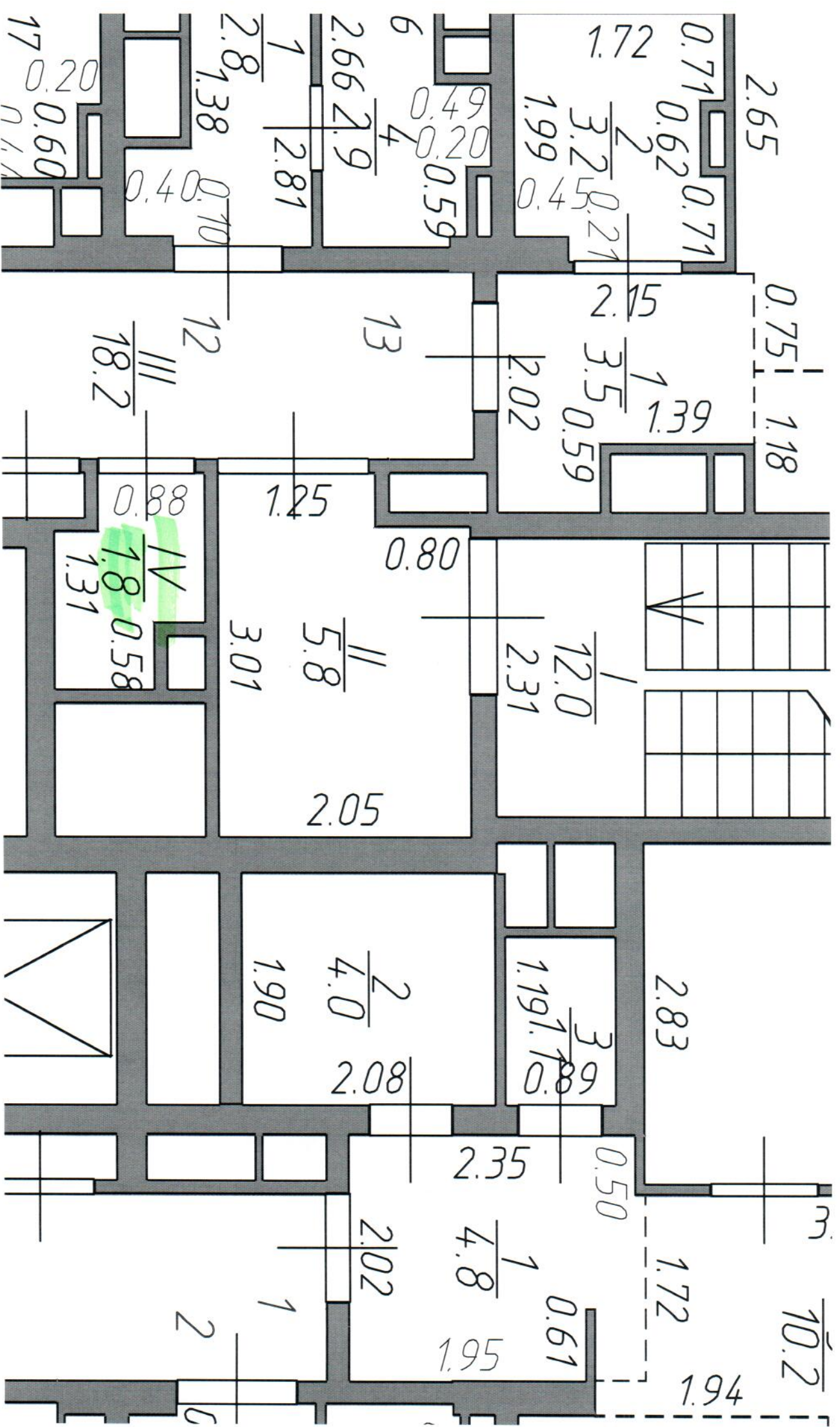
Е.Е. Хисаева

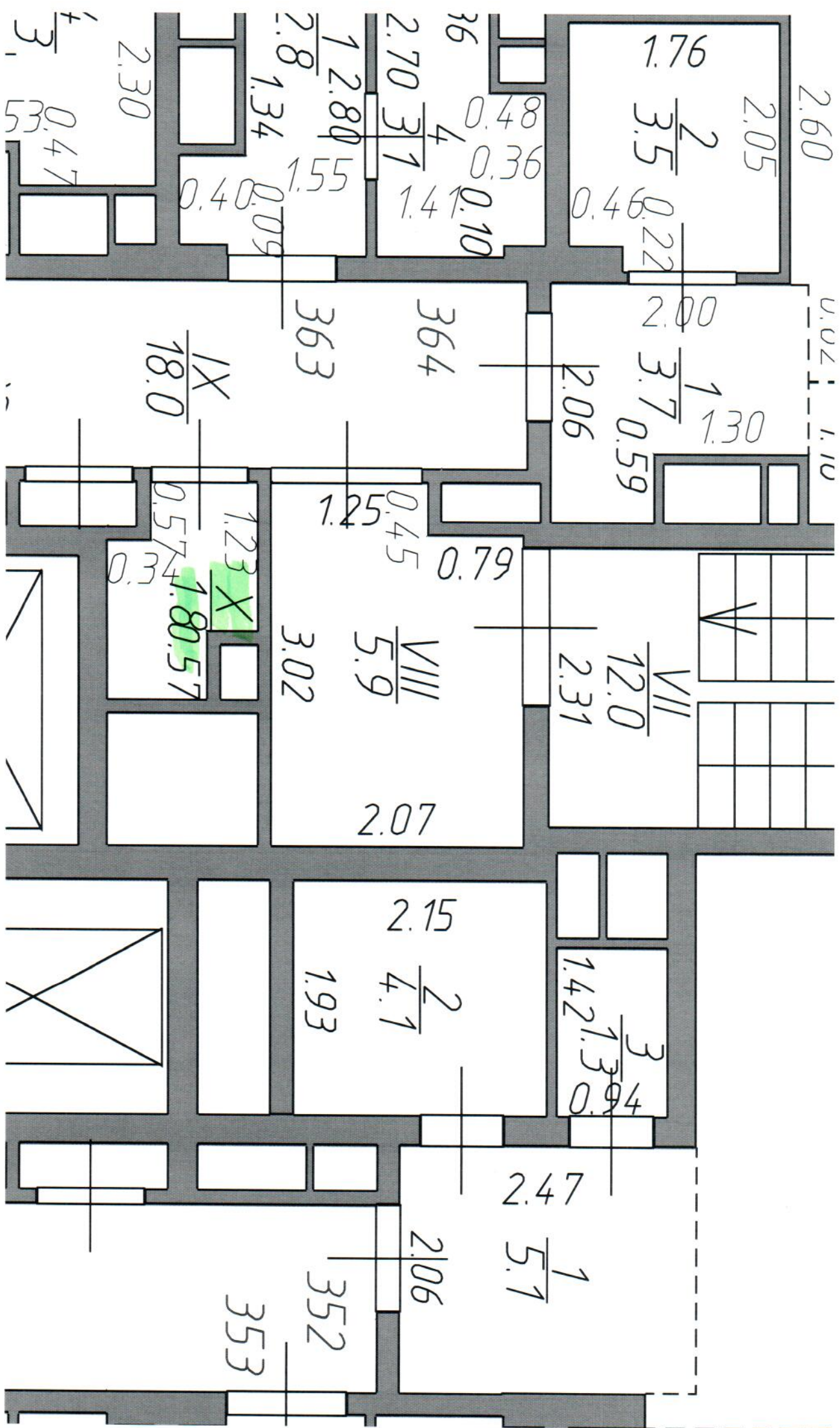






Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь поджой, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
							основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1		I	Лестница	2.30*5.20					4.70	12.0		
			II	Тамбур	4.75*1.71+1.45*1.83+2.38*2.15-0.30*0.40					4.70	15.8		
			III	Помещение консьержа	4.60*4.70-0.60*0.15-0.80*0.45					4.70	21.2		
			IV	Тамбур 1	2.30*3.71-0.55*0.56					4.70	8.2		
			V	Вестибюль	10.19*8.50+1.63*0.45+0.28*0.55-0.42*0.25-0.25*1.00-0.55*0.45-0.50*0.30-0.82*0.25-0.80*0.17-1.00*0.45*2.00-0.45*0.65					4.70	85.2		
			VI	Лифтовой холл	5.95*2.43+0.15*2.70-0.72*1.15-0.84*1.15					4.70	13.1		
			VII	Лестница	5.20*2.30					4.70	12.0		
			VIII	Тамбур	2.15*2.38+1.46*1.83+4.75*1.71-0.30*0.40					4.70	15.8		
			IX	Помещение для хранения инвентаря	2.29*4.70-0.80*0.15					5.00	10.6		
			IX.I	Диспетчерская	2.28*4.70-0.60*0.15-0.80*0.15					4.70	10.5		
			X	Тамбур 1	3.74*2.28-0.55*0.54					4.70	8.2		
			XI	Вестибюль	8.53*3.30+1.63*0.45+0.27*0.55-0.42*0.25-0.80*1.38-0.23*0.25+9.18*6.85-1.00*0.45*2.00-0.45*0.65-0.54*0.54-0.54*1.07-0.50*0.50-0.40*0.60-0.45*0.82-1.00*0.18-0.65*0.45					4.70	87.3		
			XII	Лифтовой холл	5.95*2.43+0.15*2.70-0.72*1.15-0.84*1.15					4.70	13.1		
			XIII	Лестница	2.31*5.20					4.70	12.0		
			XIV	Тамбур	2.15*2.38+1.46*1.83+4.75*1.71-0.40*0.30					4.70	15.8		
			XV	Помещение консьержа	4.70*4.60-0.60*0.15-0.80*0.45					4.70	21.2		
			XVI	Тамбур 1	3.77*2.25-0.55*0.54					4.70	8.2		
			XVII	Вестибюль	10.14*8.40+1.63*0.45+0.27*0.55-0.42*0.15-0.83*0.15-0.70*0.17-0.65*0.45-0.45*1.00*2.00					4.70	84.6		







Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнат, кухни и т.п.	Назначение частей помещения (жилая комната, кухня и т. д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	В том числе (кв.м.):		Площадь поджий, балконов, веранд и террас, кв.м.	Высота, м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м	Возведено, реконструировано, переоборудовано, перепланировано без разрешения	Примечание
							основная	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	3		I	Лестница	2.31*5.20					2.70	12.0		
			II	Тамбур-шлюз	3.01*2.05-0.80*0.44					2.70	5.8		
			III	Коридор	1.52*11.87+2.21*0.05					2.70	18.2		
			IV	Помещение уборочного инвентаря	1.81*1.24-0.56*0.42-0.43*0.58					2.70	1.8		
			V	Лифтовой холл	5.90*2.73-0.83*1.46-2.02*0.17-0.87*1.21					2.70	13.5		
			VI	Коридор	1.52*10.60					2.70	16.1		
			VII	Лестница	2.31*5.21					2.70	12.0		
			VIII	Тамбур-шлюз	3.02*2.07-0.79*0.45					2.70	5.9		
			IX	Коридор	1.51*11.86+2.20*0.05					2.70	18.0		
			X	Помещение уборочного инвентаря	1.82*1.23-0.57*0.41-0.57*0.34					2.70	1.8		
			XI	Лифтовой холл	5.88*2.72-0.83*1.44-2.02*0.16-0.85*1.36					2.70	13.3		
			XII	Коридор	10.63*1.51					2.70	16.1		
			XIII	Лестница	2.31*5.21					2.70	12.0		
			XIV	Тамбур-шлюз	3.02*2.07-0.79*0.45					2.70	5.9		
			XV	Коридор	1.51*11.86+2.20*0.05					2.70	18.0		
			XVI	Помещение уборочного инвентаря	1.82*1.23-0.57*0.41-0.57*0.34					2.70	1.8		
			XVII	Лифтовой холл	5.88*2.72-0.83*1.44-2.02*0.16-0.85*1.36					2.70	13.3		
			XVIII	Коридор	10.63*1.51					2.70	16.1		
Итого по 3-му этажу:											201.6		