

ПРОТОКОЛ № 134-2-19

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (в форме заочного голосования) № 134 корпус 2 по ул. Куйбышева, г. Владикавказ

Дата собрания: «13» февраля 2019г. в 19:00 по МСК

Место проведения собрания: г. Владикавказ, ул. Куйбышева 134 корпус 2

Форма проведения собрания: личное присутствие и заочное голосование
(личное присутствие или заочное голосование).

Присутствовало 13 собственников помещений, обладающих 13 голосами из 40 голосов всего по дому, что составляет 32,5 %.

Повестка дня

1. Санитарное состояние чердачного помещения МКД.
2. Состояние вентиляционной системы МКД
3. Нарушения температурного режима в жилых помещениях МКД
4. Открытие специального счета МКД для накопления средств, необходимы для осуществления Капитального ремонта
5. Обсуждение тарифа по управлению жилым фондом, который составляет 11,95руб. за 1 кв.м. площади квартиры

Инициатором общего собрания жильцов многоквартирного дома выступил Генеральный директор ООО УК «Эталон» Ушаридзе Иван Гураменович, на основании поступивших запросов Госжилнадзора РСО-А по факту обращения собственника жилого помещения № 39 Тарасова Андрея Александровича, который в данной квартире зарегистрирован, но не проживает. Содержание обращений включает в себя: санитарное состояние чердачного помещения (бытовой мусор, мебель, холодильники, коробки с книгами, посудой, старый шифер и тд), нарушение вентиляции квартир, не отвечающее нормам отопление в квартире на пятом этаже.

Обсуждение и доведение до сведения жильцов информации:

1. Согласно п. 2.2.11 договора на управление многоквартирным домом, Собственник обязан соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, правила пользования принадлежащим помещением, содержать занимаемое помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

По данному дому капитальный ремонт крыши (замена шиферной кровли) производился дважды:

- В ноябре 2011 года Управляющая компания «Эталон», взяв строительный материал (шифер) в долг, произвела замену шиферной кровли многоквартирного дома. В течение одного года (по 300руб. в месяц с квартиры), в рассрочку собственники данного дома оплатили стоимость строительного материала (шифера). В настоящее время имеются квартиры, которые не произвели оплату за материал. В связи с погодными условиями (выпал снег) и по причине отсутствия финансовых средств, не предоставлялось возможным сразу вывезти пришедший в негодность старый шифер.

- В ноябре 2016 года, устраняя последствия града, прошедшего 5 июня 2016г., за счет денежных средств выделенных по муниципальному контракту Управления по строительству АМС г.Владикавказа, заключенному с ООО УК «Эталон» поврежденная кровля была заменена второй раз, причем поврежденный градом шифер, был полностью снят и вывезен Управляющей компанией, что входило в сметную стоимость работ. Т.к. капитальный ремонт жилых зданий должен производиться за счет средств собственников, жильцами было предложено: организовать уборку чердачного помещения; Управляющей компании узнать

сметную стоимость уборки и найти подрядчиков. Данный вопрос был поставлен на заочное голосование.

2. Вышеуказанный многоквартирный дом оснащаются приточно-вытяжным воздухообменом естественного типа, а так же принудительной вентиляции из помещений (ванная, туалет).

Основой системы вентиляции являются каналы, позволяющие создать сети вытяжки от всех помещений многоквартирного дома. Вытяжка производится через вентиляционные решетки кухонь, выходящие в общие шахты, а в ванной и туалетной комнатах - принудительной вентиляцией в отдельный вентиляционный канал.

Причиной возникновения неправильной циркуляции воздуха в вентиляционных шахтах, является самовольное подключение бытовых вытяжек в общую шахту, предусмотренную для естественной вентиляции.

Управляющей компанией была подана заявка в СОРО ВДПО для проведения проверки вентиляционных каналов в жилом доме, которые выходят на чердак.

Предложено предоставить доступ в каждую квартиру для обследования на наличие бытовых вытяжек, подключаемые к каналам-спутникам и устранение данного нарушения. Данный вопрос был поставлен на заочное голосование.

3. Причина нарушения гидравлического и температурного режим дома, в первую очередь, в том, что в определенных квартирах дома произведено переоборудование системы отопления и перепланировка нежилых помещений (балконы) в жилые комнаты без согласования и правоустанавливающих документов.

Выявлено, что в детском саду № 109, находящемся по адресу: г.Владикавказ, ул. Куйбышева 130 «А», самовольно, без предупреждения поставщика тепловой энергии, без технических условий установлен циркуляционный насос на подаче системы отопления внутри здания, который так же повлиял на гидравлический режим системы отопления близлежащих жилых домов ж/г «Весна» (ул. Куйбышева, 134/1, 134/2, 134/3).

Летом 2018 года в ГБОУ СОШ № 47, находящийся по адресу: г. Владикавказ, ул. Куйбышева 126 «Б», самовольно, без предупреждения поставщика тепловой энергии, без технических условий установлены два циркуляционных насоса на подаче и обратке системы отопления внутри школы, которые повлияли на гидравлический режим системы отопления близлежащих административных зданий и жилых домов ж/г «Весна».

Управляющая компания руководствуется Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее по тексту – Правила 354).

Согласно подпункту «е» пункта 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правилами 354, отоплением является подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения № 1 к Правилам 354.

Таким образом, исходя из буквального толкования вышеприведенных норм закона, предоставление коммунальной услуги по отоплению не зависит от наличия или отсутствия радиаторов отопления в многоквартирном доме. Главное, чтобы во всех помещениях МКД поддерживался определенный уровень температуры посредством общедомового инженерного оборудования, обеспечивающего предоставление коммунальной услуги по отоплению.

Согласно п.1.4. договора на управление многоквартирным домом «Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, является: на системах горячего, холодного водоснабжения и отопления – отсекающая арматура (первый вентиль)...»

Рекомендовано в первую очередь восстановить или предоставить возможность Управляющей компании устранить данные нарушения, что позволит в дальнейшем улучшить температурный режим в квартирах.