

Проблемы капитального ремонта МКД в Санкт-Петербурге

Гульнара Хаджигельдыевна Борисова,

Президент Санкт-Петербургской Ассоциации собственников жилья и их объединений

Пр. Непокоренных, д.16 к.1

2

Почтовый индекс	300021
Год постройки	1987
Возраст дома	34 года
Этажность	10
Количество подъездов	4
Количество лифтов	8
Материал стен	Стены деревянные
Серия/тип/проект	индивидуальный
Количество квартир	160 (нежилых помещений — 4)
Состояние дома	Исправный
Общая площадь	10037 м ²
Жилая площадь	8239 м ²
Управляющая компания	ЖСК «ЖСК-1247» посмотреть сведения
Инфраструктура	гипермаркеты детские сады многофункциональные центры супермаркеты школы



Пр. Непокоренных, д.16 к.1

3



Пр. Непокоренных, д.16 к.1

4





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный проезд, д.1, литера Б
Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-4977 Факс (812) 576-66-51
e-mail: poveliy@vg.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

25.10.2022 № 06-14-429/22-01

На № _____ от _____

Апп. в-г СПб (Повелий А.А.)
№ 02-14-429/22-01
от 25.10.2022



Заместителю прокурора
Санкт-Петербурга -
старшему советнику юстиции

Забурко П.А.

ул. Почтамтская, д. 2/9,
Санкт-Петербург, 190121

Председателю правления
ЖСК № 1248

Иванову К.А.

Непокоренных пр., д. 16,
корп. 1, литера А
Санкт-Петербург, 195220

Уважаемый Петр Алексеевич!

Рассмотрев Ваше обращение от 28.09.2022 № 7-1887-2022/Нр3486-22 в интересах председателя правления ЖСК № 1248 Иванова К.А. по вопросу возможного нарушения жилищного законодательства в жилищно-коммунальной сфере при организации и проведении капитального ремонта фасада многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, Непокоренных пр., д. 16, корп. 1, литера А (далее – МКД), сообщаю следующее.

МКД, 1988 года постройки, 16-этажный, кирпичный, облицован керамической плиткой, находится в управлении ЖСК № 1248.

На основании документов от администрации Калининского района Санкт-Петербурга в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84 (далее – региональная программа), плановый период проведения работ по капитальному ремонту фасадов МКД установлен на 2020-2022 годы.

По результатам совещания, проведенного в Жилищном комитете 09.06.2022 под руководством председателя Жилищного комитета Зотова О.Ю. с участием представителей некоммерческой организации «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Фонд), принято решение о проработке Фондом совместно с Комитетом по градостроительству и архитектуре (далее – КГА) вопроса разработки проектных технических решений по ремонту сложных фасадов многоквартирных домов с отделкой по типу облицовки керамической плиткой. К указанным объектам относится МКД.

Фондом направлены обращения в Комитет по строительству и Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого с целью взаимодействия по вопросу оптимального выбора технологии выполнения работ.

По результатам проработки Фондом технических решений по ремонту указанных фасадов и расчета ориентировочной стоимости ремонта будет рассмотрен вопрос включения соответствующих работ в краткосрочный план реализации региональной программы.

Наличие на фасадах многоквартирных домов самовольно размещенных элементов благоустройства (в том числе кондиционеров, конструкций остекления лоджий и балконов) препятствует реализации проектных решений по капитальному ремонту фасадов.

Незаконное размещение таких элементов на фасадах многоквартирного дома является основанием для отказа в выдаче задания КГА на разработку проекта благоустройства элементов благоустройства, в связи с нарушением архитектурного облика здания согласно пункту 2.2.11.1 приложения № 3 Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961 «О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга».

Таким образом, до включения работ по капитальному ремонту фасада МКД в краткосрочный план реализации региональной программы требуется проведение комплекса мероприятий по разработке Фондом необходимых проектных решений и демонтажу ЖСК № 1248 незаконного остекления балконов и другого несанкционированного оборудования на фасадах МКД.

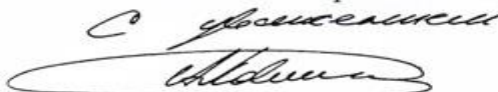
В соответствии с пунктом 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 2.2 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом жилищно-строительным кооперативом такой кооператив несет ответственность, в том числе за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту МКД, в том числе фасадов, относится к обязанностям правления ЖСК № 1248.

Вице-губернатор
Санкт-Петербурга



А.А.Повелий

Ул. Вавиловых, д. 11 к.6

7

Почтовый индекс	300021
Кадастровый номер	78:10:0005212:8504 ОКТМО 40329000
Год постройки	1968
Возраст дома	53 года
Этажность	9
Состояние дома	Исправный
Общая площадь	16937.9 м ²
Управляющая компания	ЖСК «ЖСК №230» посмотреть сведения



Ул. Вавиловых, д. 11 к.6

8



Ул. Вавиловых, д. 11 к.6

9



Ул. Вавиловых, д. 11 к.6

10



Ул. Вавиловых, д. 11 к.6

11



Ул. Вавиловых, д. 11 к.6

12



ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ № 230

ИНН 7804017857 КПП 780401001 ОГРН 1027802504828

195257, г. Санкт-Петербург, ул. Вавиловых д.11 корп.6.Лит. А

Прокурору г. Санкт-Петербурга

Мельнику Виктору Дмитриевичу

от Председателя Правления ЖСК№230
195257. СПб. ул. Вавиловых д.11 корп.6
Поставневой Галины Григорьевны

Исх. №6

от 16.09..2022г

тел.8-921-641-62-20

Жалоба

В 2015 году в нашем доме НО «ФКР МКД СПб» проводился капитальный ремонт по замене кровли. Работы велись с нарушениями действующих строительных – технических норм, что неоднократно в письменном виде сообщалось Директору Фонда, господину Шабурову Д. Е. на протяжении всего гарантийного ремонта, а также в Администрацию Калининского района. На протяжении 6 лет подъезды 3,4,5,6,7 из-за систематических протечек от дождя и таяния снега разрушались и разрушаются до сегодняшнего дня.

От 11.02. 2021 года было решение Арбитражного суда где, Фонду кап. ремонта было указано о проведении качественного 100% капитального ремонта крыши нашего дома с 12.03.2021 года. Фонд на решения суда не обращал внимания, пока я не написала жалобу на депутата закон. собрания

Русский язык понимают всего 2 человека из 22. И со слов участкового 6 отд. полиции Чернышова Олега Сергеевича каждый 2-ой без регистрации.

После каждых дождей в квартирах 9-х этажей протечки. В местах общего пользования также. Мусор сбрасывают с крыши пачкая фасад дома и окна жильцов. Месяц лежит под окнами жильцов первых этажей эта грязь.

Работали ночами под дождём, укладывали кровельный материал на сырые плиты без стяжки, объясняя мне что их подгоняют прорабы: Бровчук Василий Васильевич, Никул Павел Владимирович. Прораб Бровчук В. В. и Михайличенко Екатерина Андреевна (не знаем кто это) создают конфликтную ситуацию, мотивируя, что мы не имеем права быть на крыше, Моего зама Казака Леонида Леонидовича для проведения контроля не пускают и выгоняют. Контроля со стороны Фонда кап. ремонта не ведётся. Видимо их всё устраивает. Правление ЖСК№230 сохраняет и благоустраивает дом, создавая комфортные условия для проживания собственников. А Фонд регионального оператора на протяжении уже 6 лет разрушает нашу собственность.

Виктор Дмитриевич помогите. На крышу отпущена не маленькая сумма. 9млн.648 тысяч. Данная компания просто осваивает деньги и всё. Ответственности за ремонт крыши не несёт. Не полный объём работ вообще выполняет. Смету игнорирует. Крышу надо переделывать. Ни до кого не достучаться. Актов залива жильцам не дают. ПОМОГИТЕ ПОЖАЛУЙСТА ИЗБАВИТЬСЯ ОТ ЭТИХ, НЕ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ руководителей данной организации.

Председатель Правления ЖСК№230



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Госева Г. Г.", written over the stamp.

Поставнева Г. Г.

Зверинская ул., д.17Б

15



Доходный дом А.В.Асташева

Год постройки: 1899-1900

Стиль: Эkleктика

капитального ремонта общего
мущества в многоквартирных
домах»

Санкт-Петербург, ул. Тобольская, д.6
Тел. 8(812) 703-57-30
odo@fkr-spb.ru



ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА

1 Яндекс Карты  

Зверинская ул., д.176 литера А
Выполнение работ по капитальному ремонту фасада
с 01.04.2022 по 15.10.2022

Работы выполняет: ООО «ФСК-Строй», Санкт-Петербург, шоссе Революции, д.69, литера А, помещение 1
с 415



В ЗИМУ БЕЗ ОКОН

ТЕМПЕРАТУРА В КВАРТИРАХ ДОМА №176 ПО ЗВЕРИНСКОЙ УЛИЦЕ
НЕ ПРЕВЫШАЕТ 10 ГРАДУСОВ ИЗ-ЗА НЕЗАВЕРШЕННОГО КАПРЕМОНТА

ПОВТОР
78

https://78.ru/tv/programs/2022-12-07/telekurer_/telekurer_12_wed_dec_07_2022_101000

17





В ЗИМУ БЕЗ ОКОН

ТЕМПЕРАТУРА В КВАРТИРАХ ДОМА №17Б ПО ЗВЕРИНСКОЙ УЛИЦЕ НЕ ПРЕВЫШАЕТ 10 ГРАДУСОВ ИЗ-ЗА НЕЗАВЕРШЕННОГО КАПРЕМОНТА

ПОВТОР

78



В ЗИМУ БЕЗ ОКОН

ТЕМПЕРАТУРА В КВАРТИРАХ ДОМА №17Б ПО ЗВЕРИНСКОЙ УЛИЦЕ НЕ ПРЕВЫШАЕТ 10 ГРАДУСОВ ИЗ-ЗА НЕЗАВЕРШЕННОГО КАПРЕМОНТА

ПОВТОР

78

ПРОБКИ

1

-4°



В ЗИМУ БЕЗ ОКОН

ТЕМПЕРАТУРА В КВАРТИРАХ ДОМА №17Б ПО ЗВЕРИНСКОЙ УЛИЦЕ НЕ ПРЕВЫШАЕТ 10 ГРАДУСОВ ИЗ-ЗА НЕЗАВЕРШЕННОГО КАПРЕМОНТА

ПОВТОР

78



Период: [01.01.2000](#) – [19.12.2022](#)

Сортировать по: [Дате](#) [Релевантности](#)



 08.12.2022 [Холодная смерть петербурженки в коммунальной квартире стала уголовным делом](#)  12

[Происшествия](#)

[Происшествия](#)

 08.12.2022 [Смерть старушки, замерзшей в квартире в Петербурге, могла наступить из-за ремонта фасада](#)  22

[Происшествия](#)

 04.12.2022 [Петербургская пенсионерка скончалась в больнице, куда ее привезли из дома. Предварительно – от переохлаждения](#) 

 11

[Происшествия](#)

Недостатки системы КР с помощью «КОТЛА».

22

- ▶ 1. Крайне низкий уровень квалификации рабочих, использование некачественных материалов, несоответствие стоимости работ их качеству (особенно при КР домов-памятников архитектуры).
- ▶ 2. Ограничение участия собственников (лишение) в выборе подрядчика, материалов. Собственники не могут реально участвовать в контроле качества проводимых работ, а также в приемке работ.
- ▶ 3. Отсутствие надлежащего технического надзора со стороны ФКР.
- ▶ 4. Формальный подход надзорных органов (в т.ч. Прокуратуры) при рассмотрении жалоб собственников и ОСЖ на качество и способы проведения КР.

Предложения.

- ▶ 1. Уравнять в правах собственников, имеющих накопления в «котле» с собственниками, имеющими спецсчета (в части участия в выборе подрядчика, материалов, приемке работ).
- ▶ 2. Повысить доступность механизма субсидирования (либо кредитования) ОСЖ с целью своевременного проведения КР с последующей выплатой средств. Нынешняя система накопления на ремонт, ожидаемый через 10-20 лет, не мотивирует собственников, не улучшает состояние жилого фонда и обесценивает накопления.
- ▶ 3. Повысить уровень личной ответственности сотрудников ФКР за принятие некачественных работ.
- ▶ 4. Снизить порог кворума на ОСС по вопросам КР с целью уменьшения количества препон для инициативных собственников, желающих участвовать в контроле при проведении, а также при приемке работ.