

Протокол плановой встречи от 31.07.2025
совета МКД и управляющей компании ООО «Эстетика»

Адрес: ул. Белоостровская, дом 7, строение 1, Санкт-Петербург

Время начала встречи: 19 час

Окончание окончания встречи: 21:45 час

На встрече присутствовали:

Представители совета дома:

1. Шабалев Г.С., квартира №486
2. Окунцев С.А., квартира №485
3. Антонов А.А., квартира №265
4. Гулькова А.Д., квартира №384
5. Линчевская В.О., квартира №267

Представители ООО «Эстетика»:

1. Генеральный директор – Бельский А.В.
2. Заместитель директора – Андросюк С.В.

Председатель встречи: Окунцев С.А.

Секретарь встречи: Андросюк С.В.

Основанием для встречи является обращение совета дома в УК ООО «Эстетика» от 24.07.2025, Приложение №1

Обсуждаемые вопросы:

1. Не работает вентиляция в помещении «Сбора ТБО» со стороны ул. Белоостровской.
2. Когда поврежденные ворота в паркинг будут восстановлены?
3. Рассмотреть возможность установки дополнительных урн со стороны Студенческой и Белоостровской улиц.
4. Совету дома нужен канал связи с УК по типу группы в Telegram.
5. Подготовка к общему собранию собственников помещений дома.
6. Установка песочницы и дополнительной детской площадки за счёт частного сада или собственников.
7. Использование газона собственниками.
8. Новый провайдер «ЭТМ-Телеком» завершил монтаж оборудования.
9. Все светильники архитектурной подсветки дома застройщик исправил. Работают 100%. В рамках энергосбережения предлагается отключить верхний контур здания (шапку).
10. Установка магнитных ограничителей в коридорах или «козьи ножки» для удобства жителей с колясками.
11. Дорожка вдоль спортивной площадки. Необходимо исключить попадание мелких камней на резиновое покрытие.
12. Дополнительное детское оборудование для площадок на внутренней территории двора.

Обсуждение вопросов встречи.

По вопросу №1

«Не работает вентиляция в помещении «Сбора ТБО» со стороны ул. Белоостровской».

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который задал вопрос УК «когда починят систему вентиляции по помещению сбора ТБО со стороны ул. Студенческая?».

Ответ УК: Бельский А.В. — генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

Система вентиляции в мусоросборных помещениях со стороны улицы Студенческая работает в соответствии с проектными значениями.

На улице Белоостровская действительно система вентиляции временно отключена. Это связано с доработкой системы совместно с застройщиком нового проекта. Чтобы избежать поломки частотного преобразователя двигателя, принимаются соответствующие меры. Также будут установлены дополнительные сменные фильтры в приемный блок системы вентиляции.

Принято решение:

Принять информацию УК к сведению.

По вопросу №2

«Когда поврежденные ворота в паркинг будут восстановлены?»

Выступил Окунцев С. А., председатель встречи, который просил УК предоставить документ, подтверждающий покупку ворот, и письмо с прогнозируемыми сроками от продавца.

Ответ УК:

Оборудование для ворот ООО «Эстетика» оплатила.

Последний платёж был сделан 10 июля 2025 года, после того как мы получили уведомление о готовности оборудования к отгрузке и доставке для таможенных процедур.

Точные сроки доставки назвать сложно. Логистика и таможенное оформление зависят не от производителя или организации, а от внешних факторов. Ворота уже в пути.

Все детали и части ворот оригинальные и соответствуют проекту.

Генеральный директор УК предоставил совету дома платёжный документ, подтверждающий оплату. Работы по восстановлению ворот в паркинг выполняет компания ООО «Витал» по договору на обслуживание.

Принято решение: принять информацию УК к сведению.

Вопрос № 3

Рассмотреть возможность установки дополнительных урн со стороны Студенческой и Белоостровской улиц;

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который попросил рассмотреть возможность установки дополнительных урн со стороны Студенческой и Белоостровской улиц на основании положительного решения в рамках голосования собственников в домовом чате в Telegram.

Можно ли урны установить без ОСС или обязательно нужно проводить собрание?

Какие есть варианты установки?

Сколько будет стоить установка и обслуживание?

Как часто УК готова убирать мусор из этих урн?

Готова ли УК убирать урны в выходные и праздничные дни?

Ответ УК. Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

Совет дома может разрешить временную установку урн или провести эксперимент с ними. Если в течение полугода не поступит жалоб от жильцов на шум, запах сигарет и другие неудобства от урн рядом с их квартирами, урны оставят на постоянной основе.

Для установки урн совету дома нужно отправить письмо в ООО "Эстетика", указав основания, сроки и источники финансирования.

Предложение поставить три-четыре урны для начала. Одну — у лестниц на стилобат со стороны Студенческой и Белоостровской улиц, а одну-две — у центральной лестницы.

Установка и обслуживание урн будут включены в договор на уборку территории без увеличения стоимости. Мусор из урн будут убирать согласно законодательству. В выходные и праздники это будет делать дежурный дворник или сотрудник УК.

Принято решение: С центрального входа урны не ставить. УК обратится к владельцам РестоШавы для установки урны (сейчас там только пепельница), УК обратится к владельцам Green Garden для установки урны (сейчас там урны нет). Будет установлена одна урна около бокового входа со стороны ул. Студенческая и одна со стороны бокового входа с ул. Белоостровская.

Итого будет 4 урны со стороны ул. Студенческая (магнит, КБ, РестоШавы и боковой вход/выход) и 2 урны со стороны ул. Белоостровская (Green Garden и боковой вход/выход).

Вопрос №4

Совету дома нужен канал связи с УК по типу группы в Telegram;

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, у СД и УК был чат в Telegram «СД + УК», Бельский А.В. в одностороннем порядке отказался от общения в нем. СД настаивает на том, что нужен канал связи с УК по типу чата в Telegram, потому что не все участники СД могут присутствовать на встречах и чтобы уменьшить бюрократию в общении между СД и УК и упростить процесс обсуждения вопросов.

Ответ УК: Генеральный директор ООО «Эстетика», Бельский А.В., объяснил, что общение через мессенджеры в УК запрещено. Он напомнил, что с первого дня работы каждому собственнику говорили, что социальные сети и чаты не подходят для деловых коммуникаций. Вся работа должна вестись только через официальные каналы, так как это современно, эффективно и надёжно. Бельский подчеркнул, что чаты не помогают решить проблемы, а наоборот, усугубляют их. Он также отметил, что в чате «СД + УК» некоторые члены совета дома, в частности Сергей Окунцев, позволяли себе неуважительное общение. Поэтому Бельский А.В. категорически против использования Telegram для деловых целей.

Решение:

Директор ООО «Эстетика» А.В. Бельский категорически против общения в мессенджерах. Однако чат в Telegram не закрыт, а временно приостановлен в одностороннем порядке со стороны УК. Им можно пользоваться только в экстренных и аварийных ситуациях. СД требуется действующий, а не приостановленный, канал общения в Telegram.

Вопрос №5

Подготовка к общему собранию собственников помещений дома

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который сообщил о том, что черновик УК о подготовке к проведению ОСС получен в бумажном виде.

Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

Черновик ОСС находится в личном кабинете ООО «Эстетика» в ГИС ЖКХ. УК готова к проведению ОССП дома через ГИС ЖКХ.

Принятое решение. Принять информацию УК к сведению.

Обсуждение дополнительных вопросов УК, планируемые к выносу на ОССП дома

Вопрос №5.1

В повестку ОССП дома. Добавить услугу «обслуживание земельного участка и зеленых насаждений» стоимостью 2,6 руб. за кв. м общей площади помещения собственника (жилых, коммерческих, кладовых и парковочных мест)

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который предложил УК предоставить обоснования тарифа.

Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

Обоснование тарифа предоставим в совет дома.

Принятое решение. УК предоставит обоснование тарифа в СД.

Вопрос №5.2

В повестку ОССП дома. Увеличить размер платы за услугу «Диспетчерская служба» до 7,29 руб. за кв. м общей площади помещения собственника (жилых, коммерческих, кладовых и парковочных мест)

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который предложил УК предоставить обоснования тарифа.

Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

Обоснование тарифа предоставим в совет дома.
Принятое решение. УК предоставит обоснование тарифа в СД.

Вопрос №5.3

Добавить пункт в повестку: «Исключить Окунцева С.А. из состава СД»
Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который предложил вынести вопрос на ОССП дома на голосование об «Исключении Окунцева С.А. из состава СД»

Вопрос №5.4

Внести в повестку ОССП дома вопрос «об организации круглосуточной охраны службы на территории ЖК «Белый остров»
Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который предложил УК подготовить коммерческие предложения и передать их в совет дома для оценки подрядчика.
Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.
Предложения найдем и направим их в совет дома.
Принятое решение. УК предоставит в СД КП.

Вопрос №5.5

Внести в повестку ОССП дома вопрос «утверждение Положения об охране ЖК «Белый остров»
Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который предложил УК и членам совета дома рассмотреть имеющееся положение об охране, проанализировать его и добавить функции, которые хотят получить собственники помещений.
Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.
УК проанализирует имеющееся положение об охране, представит его в совет дома, найдет подрядчиков и запросит коммерческие предложения, которые передаст в совет дома для их оценки и принятия решения.
Принятое решение. УК предоставит в СД КП с расшифровкой того, что будет входить в стоимость.

Вопрос №6

Установка песочницы и дополнительной детской площадки за счёт частного сада или собственников помещений (инвесторов) дома.
Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который указал, что нет проекта на установку детской песочницы.
Совет дома против, чтобы частный садик участвовал в установке песочницы на территории земельного участка, являющегося общим имуществом дома, если только сами мамы (собственники помещений в доме) за свои деньги (без использования денежных средств из фондов дома) купят и установят свою песочницу.
Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.
УК ООО «Эстетика» всегда готова оказывать содействие в реализации решений совета дома и собственников помещений дома. При решении установить дополнительное оборудование на территории двора, не используя средства собственников, окажет содействие в установке, содержании и мелком ремонте.
Принятое решение. Принять информацию УК к сведению.

Вопрос №7

Использование газона собственниками. Разрешить или запретить отдыхать на газоне или определить места для этого.
Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который предложил разрешить использование только с целью отдыха с определением доступных зон (запретить кататься на велосипедах и т. п.) и удовлетворить желание собственников помещений и выбрать УК соответствующее место.
Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.
Наиболее вероятным местом для использования газона для отдыха жителей – предлагаю согласовать место от 8-й до 2-й секции дома.

Принято решение: согласовать место для отдыха жителей на газоне от 8-й до 2-й секции дома вдоль помещения УК.

Вопрос №8

Об разрешении новому провайдеру предоставлять услуги связи.

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который поддержал заход нового провайдера на дом и совет дома разрешил уведомить об этом жителей один раз.

Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

New провайдер «ЭТелеком» завершил монтаж оборудования. После настройки будет единоразово отправлено уведомление всем собственникам, и подключение станет доступно всем желающим.

Принятое решение. Принять информацию УК к сведению.

Вопрос №9

Отключение части светильников фасада дома в летнее время

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который отметил, что на текущий момент часть светильников над центральным входом не работает. По поводу отключения светильников, нужно произвести оценку стоимости работы светильников архитектурной подсветки.

Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

Подумают, как можно оценить стоимость работы светильников архитектурной подсветки.

Принятое решение. УК предоставит информацию о стоимости работы архитектурной подсветки СД.

Вопрос №10

Установка магнитных ограничителей в коридорах или «козьи ножки» для удобства жителей с колясками.

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который предложил УК сообщить в совет дома требуемое количество магнитных ограничителей дверей и «козьих ножек» и требуемую сумму на их закупку и установку для согласования работ и источника финансирования.

Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

УК предоставить в совет дома запрашиваемую информацию

Принятое решение. УК предоставит СД смету и источник финансирования.

Вопрос №11

Дорожка вдоль спортивной площадки. Необходимо исключить попадание мелких камней на резиновое покрытие. Принять решение.

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который предложил УК предоставить в совет дома коммерческое предложение по устройству покрытия проблемного участка крошкой для согласования подрядчика, цены и источника финансирования.

Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

УК предоставить в совет дома запрашиваемую информацию

Принятое решение. УК предоставит КП СД.

Вопрос №12

Установки дополнительного детского оборудования на площадке внутренней территории двора.

Выступил Окунцев С.А., председатель встречи, который сообщил УК о том, что данный вопрос поднимают молодые мамы с малышами потому, что на земельном участке нет оборудования для малышей в возрасте от 1-3-х лет. Предложил составить список текущего оборудования с указанием возраста детей, УК собрать коммерческие предложения и направить их в совет дома для рассмотрения и утверждения подрядчика, цены и источника финансирования.

Ответ УК: Бельский А.В. – генеральный директор ООО «Эстетика» сообщил.

Предложения найдем и направим их в совет дома.

Принятое решение. Принять информацию УК к сведению.

Информация, предоставленная после встречи:

Вопрос №5.1

В новом тарифе будет учтён оклад озеленителя (дизайнера ландшафта) вместе с налогами и отчислениями. Двор требует больше внимания и времени для ухода за зелёными насаждениями. Для поддержания и улучшения дизайна двора нужен садовник на постоянной основе. Сейчас его расходы заложены в статью по содержанию общего имущества – 30 000 рублей и только в агротехнический период. Тариф был разработан 2,5 года назад и не учитывал высокую инфляцию и увеличение объёма работ по посадкам. За это время во дворе появилось больше десяти новых клумб, высажено много деревьев, кустарников, цветов и других растений, которые требуют регулярного ухода.

Вопрос №5.2

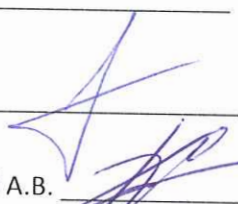
Диспетчеру помимо основной работы, связанной с выполнением обработки аварийных заявок, приходится решать огромное количество различных запросов собственников. Сейчас суточное дежурство диспетчера по тарифу диспетчеризация обходится 3000 рублей, что вызывает высокую текучесть кадров. Повышение тарифа до 3500 рублей поможет удерживать специалистов и привести их оплату к среднему уровню.

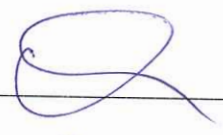
Вопрос №9

В рамках энергосбережения: отключение подсветки верхнего контура позволит сэкономить около 20–25 тысяч рублей в месяц на всех собственниках. Потребление подсветки составляет примерно 8 кВт/ч.

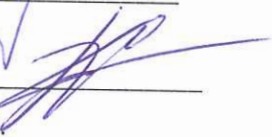
Подписи участников совещания:

Представители совета дома:

1. Шабалев Г.С., квартира №486 
2. Окунцев С.А., квартира №485
3. Антонов А.А., квартира №265
4. Гулькова А.Д., квартира №384
5. Линчевская В.О., квартира №267 




Представители ООО «Эстетика»:

1. Генеральный директор – Бельский А.В. 
2. Заместитель директора – Андросюк С.В. 