



Закрытое акционерное общество
«Управляющая компания»

«СПАС-Дом»

почтовый адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Федора Ивачева, 5, факс: (383) 222-78-00, adm@spas-dom.ru
юр. адрес: 630091, г. Новосибирск, Семьи Шамшиных, 69а тел: (383) 211-21-73, adm1@spas-dom.ru

Исх. № 46 от 2009 2025 г.

**Исполнительному директору
Фонда модернизации и развития
жилищно-коммунального хозяйства
муниципальных образований
Новосибирской области
Д.В. Кулешову**

Адрес: 630008, Новосибирская область,
г. Новосибирск, ул. Кирова, 29

Претензия

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «СПАС-Дом» (далее – ЗАО «УК «СПАС-Дом», Управляющая организация) осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом №5 по ул. Державина на основании договора управления многоквартирным домом № 2 от 27.12.2021 г.

Статьей 153 ЖК РФ установлена обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В силу ст. 154 ЖК РФ в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме, в том числе включены взносы на капитальный ремонт.

Согласно ст. 158 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решения о способе формирования фонда капитального ремонта, имеют следующие права, а также исполняют следующие обязанности:

- ежемесячно вносят в установленные в соответствии со статьей 171 ЖК РФ сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

- участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;

- реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации,

а региональный оператор, который осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональный оператор), должен исполнять обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные статьей 182 ЖК РФ.

В силу ч. 2 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе обязан:

- обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

- привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры,

предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

- контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

- осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, и (или) органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

- нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

В целях формирования средств и имущества для обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, оказания финансовой поддержки собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующим фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, оказания финансовой поддержки субъектам коммунального хозяйства на развитие инженерных коммуникаций и объектов жизнеобеспечения, Постановлением администрации Новосибирской области от 28 сентября 2009 г. N 351-па «О фонде модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» поручено министерству жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области выступить от имени Новосибирской области учредителем Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области.

При таких обстоятельствах, Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области является региональным оператором, осуществляющим функции в порядке ст. 180 ЖК РФ.

Во исполнение функций, а также обязанностей, возложенных на регионального оператора, по результатам электронных аукционов, проведенных в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 №615, между Фондом модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области и ООО «Проект-Инжиниринг» заключен Договор №РТС254А220389(Д) от 30.05.2022 г. на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов по адресу: г. Новосибирск, ул. Державина, д.5 (ремонт подвальных помещений).

Согласно п. 3.2., а также Приложения №2 к Договорам подряда, к обязанностям ООО «Проект-Инжиниринг», в том числе отнесено проведение ремонта подвальных помещений МКД №5 по ул. Державина.

Как следует из акта приемки выполненных работ №256 (КС-2) от 21.09.2022 г., а также справок о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3) №1 от 20.09.2022 г., выполненные ООО «Проект-Инжиниринг» работы в рамках исполнения Договоров подряда приняты Департаментом энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска, ООО «ПСК», а также Фондом модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области.

В процессе эксплуатации вышеуказанных МКД, специалистами ЗАО «УК «СПАС-Дом» были выявлены дефекты в отношении работ, произведенных ООО «Проект-Инжиниринг» в рамках Договора подряда.

В силу п. 7.2. Договора подряда, заключенных между Фондом модернизации ЖКХ и ООО «Проект-Инжиниринг», гарантийный срок на выполненные Работы, использованные материалы начинается с даты утверждения в установленном порядке Акта приёмки выполненных работ и составляет 5 (пять) лет.

Согласно п. 7.3. Договора подряда, если в течение Гарантийного срока выявится, что Работы (отдельные виды Работ) или использованные материалы имеют недостатки (дефекты), которые являются следствием ненадлежащего выполнения Подрядчиком (его поставщиками) принятых им на себя обязательств, в том числе будут обнаружены материалы, которые не соответствуют сертификатам качества или требования Договора, то Заказчик, Технический заказчик и (или) организация, осуществляющая строительный контроль, совместно с Подрядчиком составляют Рекламационный акт, где подробно описываются выявленные недостатки (дефекты) и их причины, устанавливаются сроки начала и окончания Работ по устранению недостатков (дефектов).

Пунктом 7.5. Договора подряда установлена обязанность Подрядчика приступить к выполнению Работ в рамках гарантийных обязательств в срок не более 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Рекламационного акта.

Весной 2023 года были выявлены дефекты в отношении работ, произведенных ООО «Проект-Инжиниринг» в рамках договора №РТС254А220389(Д) от 30.05.2022 г., а именно произошло разрушение защитного слоя бетона на отмостке.

В результате совместного обследования МКД №5 по ул. Державина после капитального ремонта подвала **16.05.2023 г.** комиссией в составе:

- Представителя Управляющей организации – Сорокина А.В. (специалист ОКР ЗАО «УК «СПАС-Дом»);

- Представителя ООО «Проект-Инжиниринг» - Атнаина А.В.;

- Собственника помещения МКД по адресу: ул. Державина, д.5 – Поскотиной М.И.

- Собственника помещения МКД по адресу: ул. Державина, д.5 – Циркалевой Э.А.

составлен акт по устранению недостатков (дефектов), выявленных в период гарантийного срока после проведения капитального ремонта подвала МКД, свидетельствующий о нижеследующем:

1. *Отслоение защитного слоя бетона отмостки со стороны подъездов. Подрядной организации восстановить отмостки в 7, 8 подъездах (УК наблюдать за отмосткой в период 2023-2024 г.).*

2. *Спуск в подвал 1-ый подъезд. Бухтит штукатуркам на стенах. Некачественно выполнено примыкание стен и потолка, тоже в помещении ИТП. Отрегулировать дверь на спуске в подвал (около дворника). Штукатурить и окрасить стены за лестничным маршем спуска в подвал.*

3. *В остальных подъездах отремонтировать бухтящую штукатурку, выполнить качественно примыкания стен и потолка.*

4. *В четвёртом (4) подъезде выполнить пол у короба второй двери.*

Комиссией установлено, что работы выполнены некачественно.

ООО «Проект-Инжиниринг» летом 2023 года пыталась устранить данный дефект (шлифовка поверхности отмостки).

При этом, весной 2024 года в ходе весеннего осмотра совместно с представителем подрядной организации, выявлено дальнейшее разрушение отмостки.

В результате совместного обследования МКД №5 по ул. Державина **02.04.2024 г.** комиссией в составе:

- Представителя Управляющей организации – Сорокина А.В. (специалист ОКР ЗАО «УК «СПАС-Дом»);

- Представителя ООО «Проект-Инжиниринг» - Атнаина А.В.

составлен акт о том, что в результате осмотра отмостки МКД после капитального ремонта подвала, в период гарантийного срока, выявлено:

1. *Работы, выполненные в 2023 году в рамках гарантийных обязательств (шлифовка отмостки) к должному результату не привели.*

2. *В настоящее время продолжается разрушение защитного слоя бетонной отмостки.*

3. При благоприятных погодных условиях подрядная организация гарантирует устранение недостатков.

В силу ч. 2 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

В соответствии с договором управления, заключенным с собственниками помещений в МКД №5 по ул. Державина, а также жилищным законодательством Российской Федерации, действуя от имени и в интересах собственников указанных многоквартирных домов, ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом» вынуждено обратиться к Вам с настоящей претензией.

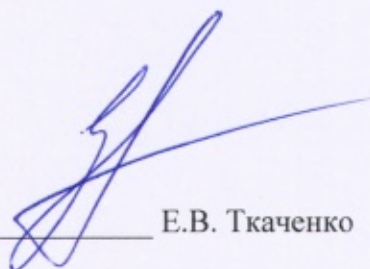
Прошу Вас, в срок не позднее 31.05.2025 г. устранить замечания, выявленные после проведенного капитального ремонта подвала МКД №5 по ул. Державина и отраженные в акте от 02.04.2024 г.

В случае неисполнения требований, изложенных в настоящей претензии, ЗАО «УК «СПАС-Дом», действуя в защиту прав и интересов собственников помещений в МКД №5 по ул. Державина, будет вынуждено обратиться с исковым заявлением в Арбитражный суд Новосибирской области.

Приложение:

1. Копия акта от 16.05.2023 г. на 1 (Одном) листе;
2. Копия акта от 02.04.2024 г. на 1 (Одном) листе.

Первый заместитель генерального директора



_____ Е.В. Ткаченко

от «02» 04 2024 г.

г. Новосибирск

Комиссией в составе и.о. ген. дир ЗАО ЧН ОТАС Дин Сорокин А.В.
представитель ОАО Проектная фирма "Атлант" А.В.

Составлен настоящий акт о том, что в результате осмотра состояния МКД
после капитального ремонта фасада

жилого дома по адресу: ул. Державина, 5.
выявлено:

1. Работы по ремонту фасада в 2023 году в соответствии с гарантийными обязательствами (индивидуальной опиской) к должному результату не привели.
2. В настоящее время продолжались разрывы штукатурки и отслаивание.
3. При дальнейших работах по ремонту фасада подрядная организация должна устранить недостатки.

Дин Сорокин А.В.
Атлант А.В.

ФИО (подпись)

ФИО (подпись)

ФИО (подпись)

ФИО (подпись)

ФИО (подпись)

ФИО (подпись)

ФИО (подпись)

Константин Верина
Первый заместитель
генерального директора
ЗАО ЧН ОТАС Дин
Е.В. Букаченко

от «16» мая 2023

Комиссия в составе ст.суд. ОкрЗАО. И.С.А.В. "Судья А.В.
председатель суд. Президиума. И.С.А.В. А.И.И. А.И.И.
М.И.Поскомина, З.А.Сиркаева

Составлен настоящий акт о том, что в результате осмотра МКД после
кар. ремонта габареля

Державина, 5

подписано: *Подписано: [подпись] 1920 г. 10/10/20*

1. Отношение защитного слоя бетона
от шпалы со стороны проездов
поверхности основания / всегда
быть от шпалы 6, 7, 8 проездов.
(ук. надрезать за откосом)
(в период 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-10

Сорокин А. В.

Аткени А.В.

Всесоюзное ФА

Жука М.И. Поскокина

ФНО (полный)

ФИО (подпись)

4) $112 \text{ (0.85 g, 5.0 mmol)}$

04/02/2013 14:02:13

Ремиз Вуко-
Первой замонахиль
генерального директора
Ир. Ул. СМ. 100
67. Пикаренко