

**ФОНД МОДЕРНИЗАЦИИ И
РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
(ФОНД МОДЕРНИЗАЦИИ ЖКХ)**

Кирова ул., д.29, Новосибирск, 630008
Тел./факс: 204-90-13
ОКПО 6437284, ОГРН 1105400000430
ИНН/КПП 5406562465/ 540501001
E-mail: info@fondgkh-nso.ru

Генеральному директору
ЗАО «Управляющая компания
«СПАС - Дом»
Малаю Е. Н.

adm@spas-dom.ru
okr@spas-dom.ru

25 FEB 2025
На № 46 № ИС - 01658
от 20.01.2025

О претензии

Уважаемый Евгений Николаевич!

На Ваше обращение, поступившее в Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (далее - Фонд), зарегистрированное в Фонде за номером ВХ-00558 от 28.01.2025 по вопросу устранения выявленных дефектов после капитального ремонта подвала многоквартирного дома по адресу г. Новосибирск, ул. Державина 5 (далее - МКД), выполненного по договору РТС254А220389(Д) от 30.05.2022 подрядной организацией ООО «Проект-Инжиниринг» (далее - Подрядчик), сообщаю следующее.

Ранее в письме за номером ИС-12721 от 13.12.2024 направлено пояснение в ЗАО «Управляющая компания» о том, что организация ООО «Проект-Инжиниринг» (далее - Подрядчик) в 2023 году провела шлифовку поверхности отмостки, устранила локальные дефекты поверхности бетона.

Для составления рекламационного акта и дальнейшей претензионной работы с целью устранения выявленных недостатков (дефектов) в рамках досудебной претензионной работы с Подрядчиком, требуется установить причину возникновения дефектов для установления наличия гарантийного случая и составления рекламационного акта. На основании предоставленных Вами документов установить наличие гарантийного случая не представляется возможным. Сбор требуемых документов для установления гарантийного случая находится в компетенции организации, отвечающей за эксплуатацию дома, указанные документы используются в качестве доказательной базы при обращении в суд для понуждения Подрядчика к устранению дефектов в рамках гарантийных обязательств.

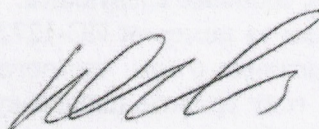
Согласно ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно - коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования» п. 5.10.4 «Выявление недостатков (дефектов) в период гарантийного срока после капитального ремонта, в том числе по обращениям жителей, обеспечивается силами лица, осуществляющего управление многоквартирным

домом в соответствии с частью 2.1 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», в том числе в рамках мероприятий, предусмотренных частью 2.6, а также в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и пунктом 13 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

На основании вышеизложенного, для ведения претензионной работы с Подрядчиком, выполнившим работы, понуждения Подрядчика к устранению дефектов в рамках гарантийных обязательств, УК необходимо предоставить в Фонд не только документы с указанием конкретных дефектов, но и документы об установлении причины их образования для установления гарантийного случая. В качестве информационной поддержки Фонд рекомендует провести обследование дефектных участков лицензированной организацией с целью установления причин возникновения дефектов, детального описания дефектов, описания методологии обследования, приложения лицензии к заключению по результатам обследования. Заключение по результатам обследования должно ответить на вопрос: является ли дефекты результатом некачественно выполненного капитального ремонта или ненадлежащей эксплуатации, или указать иные причины.

Фонд не имеет компетенций по проведению обследований здания и его конструктивных элементов. Комиссионный осмотр не позволяет установить причин возникновения дефектов, а только фиксирует их наличие, что затем отражается в акте осмотра и недостаточно для установления гарантийного случая и рекламационного акта.

Заместитель
исполнительного директора



Е. В. Юрченко