



Закрытое акционерное общество

«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

«СПАС – Дом»

почтовый адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Федора Ивачева, 5, факс: (383) 222-69-00  
юр. адрес: 630091, г. Новосибирск, Семьи Шамшиных, 69а тел: (383) 222-78-00

Исх. № 344 от 17.02.2023г.

Исполнительному директору  
Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области

Т.С. Киму

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

Уважаемый Те Су!

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «СПАС-Дом» (далее – ЗАО «УК «СПАС-Дом», Управляющая организация) осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом №21, расположенным по ул. Танкистов, г. Новосибирск (далее – МКД №21 по ул. Танкистов) на основании лицензии №054-000035 от 20.04.2015г., договора №100Л/214 управления многоквартирным домом от 05.11.2008г.

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 электронного аукциона, проведенного 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 «Строительная компания Эталон» заключен Договор №РТС254А180506(Д) от 17.09.2018г. (далее – Договор подряда) на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома Новосибирской области по адресу: г. Новосибирск, ул. Танкистов, 21.

Согласно п. 3.2., а также Приложения №2 к Договору подряда, к обязанностям ООО «Строительная компания Эталон», в том числе отнесено проведение ремонта крыши МКД №21 по ул. Танкистов.

Как следует из акта приемки выполненных работ №3 от 29.12.2018г. (дата составления) (КС-2), а также справки о стоимости выполненных работ и затрат №2 от 29.12.2018г. (дата составления), выполненные ООО «Строительная компания Эталон» работы в рамках исполнения Договора подряда, 29.12.2018г. приняты Департаментом энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска, ООО «НСК», а также Фондом модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области.

В процессе эксплуатации МКД №21 по ул. Танкистов, специалистами ЗАО «УК «СПАС-Дом» были выявлены дефекты в отношении работ, произведенных ООО «Строительная компания Эталон» в рамках договора №РТС254А180506(Д) от 17.09.2018г.

В силу п. 7.2. Договора №РТС254А180506(Д) от 17.09.2018г., заключенного между Фондом модернизации ЖКХ и ООО «Строительная компания Эталон», 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.

При отказе Подрядчика от составления или подписания Рекламационного акта, делается соответствующая отметка в акте, он подписывается Заказчиком и организацией, осуществляющей строительный контроль, и признается допустимым и достаточным доказательством наличия недостатков (дефектов), которые являются следствием ненадлежащего выполнения Подрядчиком принятых им на себя обязательств (пункт 7.6. Договора подряда).

В результате совместного обследования крыши МКД №21 по ул. Танкистов, 06.05.2022г. комиссией в составе:

- Представителя Заказчика (Фонда модернизации ЖКХ) – ведущего инженера сектора тех. надзора ПТО – Захарова П.А.

- Представителя Технического Заказчика (ДЭЖКХ) – Зам. нач. ТО УКиТР ДЭЖКХ Сидоренко О.А.

- Представителя Управляющей организации – начальника ПТО Колмогоровой А.П., начальника ЖЭУ-29 Молодочкиной С.Ю., специалиста ОКРИБ ЗАО «УК «СПАС-Дом» Сорокина А.В.

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

1. Сорван оцинкованный лист покрытия парапета на участке в осях А-В/14 длиной 2,5 м.

2. На участках в осях А-В/9-10, А-В/11-12 отсутствует уклон покрытия кровли из профлиста, образуется застой воды (осадков).

3. На выносе лифтовой шахты в осях А-В/8-9 не качественно закреплена обшивка стен из профлиста С-10, расшатана подсистема крепления.

4. Не качественно закреплён капельник на выносах лифтовых шахт общей длиной 60 п.м.; не соответствует шаг креплений.

5. По всей длине парапета отсутствует герметик на стыках обшивки из оцинкованного листа.

Срок устранения вышеуказанных замечаний до 13.06.2022г.

Представитель подрядной организации ООО «Строительная компания Эталон» для составления Рекламационного акта от 06.05.2022 г. в установленное время не явился, о чем в указанном акте сделана соответствующая отметка.

Комиссией установлено, что работы выполнены некачественно. Необходимо исправление дефектов в рамках гарантийных обязательств до 13.06.2022г.

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.

Дополнительно доводим до Вашего сведения, что ЗАО «УК «СПАС-Дом» известно о том, что Фонд модернизации ЖКХ обращался с иском к ООО «Строительная компания Эталон» о взыскании денежных средств, составляющих убытки устранения недостатков выполненных работ по договору от 17.09.2018 № РТС254А180506 (Д) (дело №А45-25222/2022). Решением Арбитражного суда НСО от 11.11.2022г. иски удовлетворены.

Уважаемый Те Су! В соответствии с договором управления, заключенным с собственниками помещений в МКД №21 по ул. Танкистов, а также жилищным законодательством Российской Федерации, действуя от имени и в интересах собственников указанного многоквартирного дома, ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом» вынуждено обратиться к Вам с настоящей претензией.

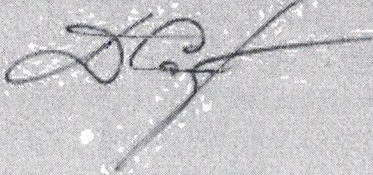
Прошу Вас, в срок до 31.03.2023г. устранить замечания, выявленные после проведенного капитального ремонта крыши МКД №21 по ул. Танкистов и отраженные в рекламационном акте от 06.05.2022г.

Уважаемый Те Су! В случае неисполнения требований, изложенных в настоящей претензии, ЗАО «УК «СПАС-Дом», действуя в защиту прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме №21 по ул. Танкистов, будет вынуждено обратиться с иском к Вам в Арбитражный суд Новосибирской области.

Приложение:

1. Копия рекламационного акта от 06.05.2022г.

Первый заместитель генерального директора  
по эксплуатации

*С уважением!*  


Д.Э. Сафиуллин