

Утвержден Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 г. №57

МУП "ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕЖРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ" КРАСНОАРМЕЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Область, республика, край Волгоградская область
 Район _____
 Город (др. поселение) г. Волгоград
 Район города Красноармейский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (КВАРТИРЫ) 4

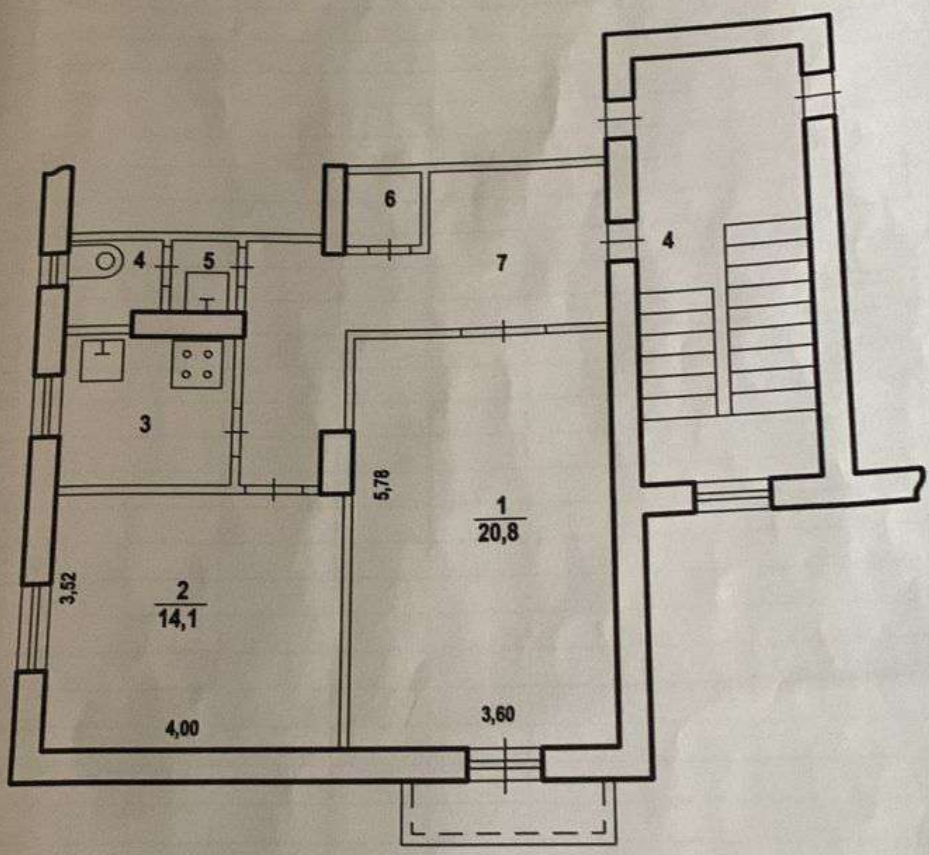
в доме № 2 ул. им. Сулеймана Стальского

Инвентарный номер	009023/004					
Номер в реестре жилищного фонда	40581					
Кадастровый номер	34	34	08	000000	009023	004
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 08.02.2013 г.

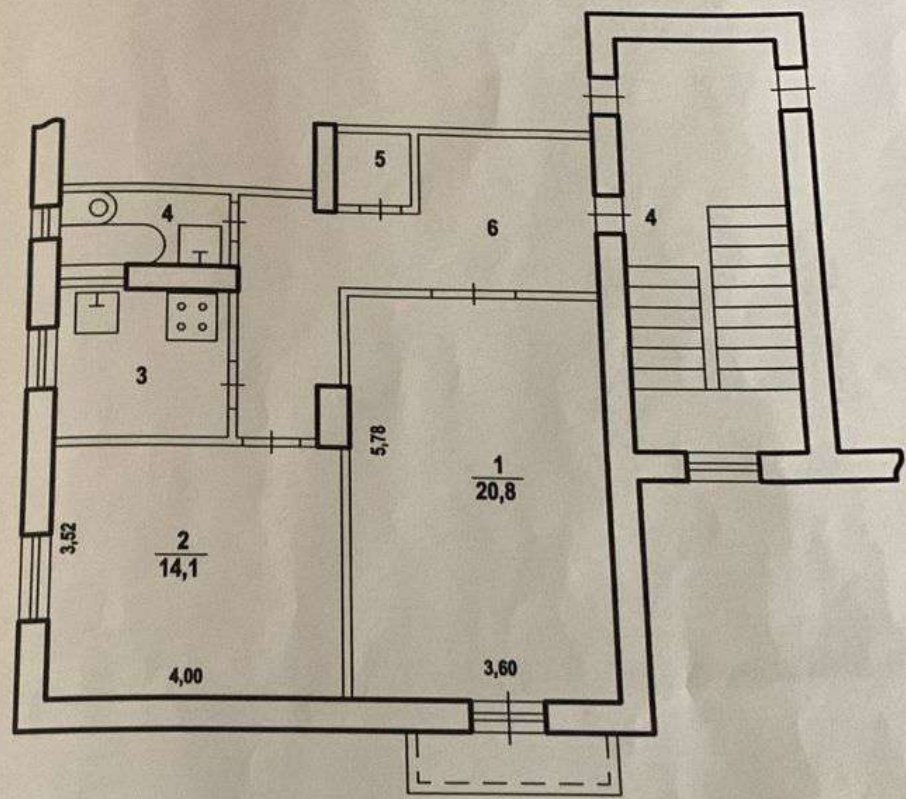
ПЛАН КВАРТИРЫ N 4
(выкопировка из поэтажного плана дома N 2)
по ул. им. Сулеймана Стальского
М 1:100

До перепланировки



ПЛАН КВАРТИРЫ N 4
(выкопировка из поэтажного плана дома N 2)
по ул. им. Сулеймана Стальского
М 1:100

После перепланировки



III. Техническое описание жилого помещения

Год постройки здания 1952 Этажность 2 Физический износ 25 %

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
I	2
1. Наружные стены (материал)	Кирпичные
2. Перегородки (материал)	Деревянные
3. Перекрытия (материал)	Деревянные
4. Полы:	ДВП
а) в жилых комнатах	Линолеум
б) в кухне	Плитка
в) в ванной	Линолеум
г) в других помещениях квартиры	Двойные створчатые
6. Проемы	Филенчатые
оконные	
дверные	
7. Отделка стен:	Обои
а) в жилых комнатах	Плитка, Побелка
б) в кухне	Плитка, Побелка
в) в ванной	
г) в других помещениях квартиры	Обои
8. Отделка потолков:	Обои
а) в жилых комнатах	Побелка
б) в кухне	Побелка
в) в ванной	
г) в других помещениях квартиры	Обои
9. Вид отопления:	Квартальная котельная
10. Наличие:	
а) водоснабжения	От городской сети
б) электроснабжен. (тип проводки)	Скрытый
в) канализации	В городской коллектор
г) горячего водоснабжения	Газовая колонка
д) ванн или душа, сауны или басс.	
е) лоджий или балконов	балкон
ж) телефона	
з) радио	Скрытая проводка
и) лифта	
к) мусоропровода	
л)	

IV. Стоимость жилого помещения

Полная балансовая стоимость _____

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____

Исполнитель:

Рысин К. С.

Проверил:

Пивкина О.И.



Управление "Жилищная инспекция
Волгограда" аппарата главы
Волгограда

Адрес: 400074, ул. Козловская, д. 39А

**Заявитель: Батаевой Татьяны
Владимировны**

Адрес: г.Волгоград, ул. Сулеймана
Стальского, д.2, кв.4

Телефон: 8-927-508-77-07.

Жалоба.

Я, Батаева Татьяна Владимировна проживаю и являюсь собственником в квартире г.Волгоград, ул. Сулеймана Стальского, д.2, кв.4, что подтверждается договором купли-продажи от 13.05.2022г., заключенного между «Продавцом», Бесединым Анатолием Викторовичем и «Покупателем» Батаевой Татьяной Владимировной.

При покупке квартиры предыдущим собственником не было замечено, что в ванной комнате есть скрытые недостатки, а именно разрушение межэтажного перекрытия с собственниками квартиры, находящейся этажом ниже.

В июне 2022г. произошло затопление и обвал межэтажного перекрытия между квартирой Батаевой Т.В. и квартирой на нижнем этаже. После чего Батаева Т.В. обратилась в управляющую компанию для проведения осмотра и составления акта осмотра, также была отключено водоснабжение, так как включать воду было категорически запрещено, ввиду протекания и разрушения потолка. В настоящее время также нельзя использовать ванную комнату по назначению.

19 сентября 2022г. ООО УК «Жемчужина» был составлен Акт осмотра комиссией в составе мастера участка и заместителя директора, где было установлено, что в квартире по адресу г.Волгоград, ул. Сулеймана Стальского, д.2, кв.1 из-за долговременной протечки местных межинженерных коммуникаций из кв.4, происходило намокание потолочного деревянного перекрытия в ванной комнате, в результате чего произошло частичное обрушение потолочного перекрытия в кв.1. Общедомовые инженерные

коммуникации закрыты и не имеют доступа для профилактического осмотра и ремонтных работ, о чем жильцы уведомлены.

Выводами комиссии явилось следующее, из-за халатности кв.4 и не предоставления доступа к инженерным коммуникация местная разводка ХВС и канализации привело к затоплению деревянных перекрытий.

С данным актом осмотра Батаева Т.В. категорически не согласна, поэтому имеет веские основания обратиться к ООО УК «Жемчужина» с досудебной претензией, а если проблема не будет решена и не будет проведен ремонт, то в судебном порядке.

Собственники квартир вынуждены терпеть данные разрушения и жить в ужасных условиях по вине управляющей компании. При этом оплачиваются их услуги в полном объеме и своевременно.

Данный дом построен в 1952 году. Состояние дома, как указываются в информации основных сведений, является исправным. Дом не признан аварийным.

Межэтажные перекрытия не относятся к личному имуществу собственников каких-либо конкретных помещений в многоквартирном доме.

Как указано в статье 36 Жилищного кодекса РФ:

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Межэтажные перекрытия как раз являются несущими конструкциями дома.

Соответственно, за состояние общего имущества ответственность лежит на управляющей организации дома.

Но замена балок перекрытий - это, разумеется, не текущий ремонт. Это относится к капитальному ремонту.

Соответственно, средства на замену балок перекрытий должны направляться из средств, предназначенных для капитального ремонта.

Учитывая что разрушению подверглось общедомовое имущество.

ЖК РФ, Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного

нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

При этом для надлежащего содержания общего имущества управляющая организация должна проводить его осмотры.

Так, как указано в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, управляющие организации должны проводить регулярные осмотры общего имущества:

2.1.1. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; частичные — осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений. Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала

отопительного

сезона).

Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении N 1. После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

2.1.2. Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом: общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя ЖСК; правления частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%. 2.1.3. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении N 2.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его

собственника или уполномоченное им лицо.
2.1.4. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение N 3).
Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.
Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

2.1.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:
а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра — на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;
г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.
Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

Согласно Положению об инспекции Государственного жилищного надзора Волгоградской области утвержденного постановлением Правительства Волгоградской области от 25 августа 2014 г. N 478-п, Инспекция осуществляет следующие полномочия:

- Осуществляет лицензионный контроль в установленной сфере деятельности в порядке, установленном действующим законодательством,

за исключением случаев передачи отдельных государственных полномочий Волгоградской области по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля органам местного самоуправления городских округов Волгоградской области.

- Организует и осуществляет на территории Волгоградской области проверки и обследования жилищного фонда независимо от его формы собственности.
- Осуществляет в пределах своей компетенции производство по делам об административных правонарушениях.
- Обращается в суд с заявлениями в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- Создает в необходимых случаях совещательные и экспертные органы (советы, комиссии, группы, коллегии) для рассмотрения вопросов, входящих в компетенцию Инспекции, а также участвует в их работе.
- Осуществляет рассмотрение обращений организаций и граждан по вопросам, отнесенным к компетенции Инспекции.

А также в соответствии с п. 1 ст. 57 Федерального закон от 31.07.2020 N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий, может быть:

- наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров. Считаю что факты, указанные в моем обращении являются доказательствами нарушения обязательных требований в жилищной сфере.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 30.09.2021 N 1670 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)"

При осуществлении государственного жилищного надзора проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

за исключением случаев передачи отдельных государственных полномочий Волгоградской области по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля органам местного самоуправления городских округов Волгоградской области.

- Организует и осуществляет на территории Волгоградской области проверки и обследования жилищного фонда независимо от его формы собственности.
- Осуществляет в пределах своей компетенции производство по делам об административных правонарушениях.
- **Обращается в суд с заявлениями в случаях, предусмотренных действующим законодательством.**
- Создает в необходимых случаях совещательные и экспертные органы (советы, комиссии, группы, коллегии) для рассмотрения вопросов, входящих в компетенцию Инспекции, а также участвует в их работе.
- Осуществляет рассмотрение обращений организаций и граждан по вопросам, отнесенным к компетенции Инспекции.

А также в соответствии с п. 1 ст. 57 Федеральный закон от 31.07.2020 N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий, может быть:

- наличие у контрольного (надзорного) органа сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям либо выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров. Считаю что факты, указанные в моем обращении являются доказательствами нарушения обязательных требований в жилищной сфере.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 30.09.2021 N 1670 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора)"

При осуществлении государственного жилищного контроля (надзора) проводятся следующие контрольные (надзорные) мероприятия:

- а) предусматривающие взаимодействие с контролируемым лицом на плановой и внеплановой основе:
 - инспекционный визит;
 - документарная проверка;
 - выездная проверка;
- б) без взаимодействия с контролируемым лицом:
 - наблюдение за соблюдением обязательных требований;
 - выездное обследование.

Инспекционный визит проводится по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений).

В ходе инспекционного визита могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- а) осмотр;
- б) опрос;
- в) получение письменных объяснений;
- г) истребование документов, которые в соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений).

В ходе документарной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- а) получение письменных объяснений;
- б) истребование документов.

В ходе выездной проверки могут совершаться следующие контрольные (надзорные) действия:

- а) осмотр;
- б) опрос;
- в) получение письменных объяснений;
- г) инструментальное обследование;
- д) экспертиза.

По результатам рассмотрения представленной информации органом государственного контроля принимается решение о переносе проведения контрольного (надзорного) мероприятия на срок, необходимый для устранения обстоятельств, послуживших поводом для представления индивидуальным предпринимателем, гражданином, информации о невозможности присутствия при проведении контрольного (надзорного) мероприятия. При проведении выездной проверки или инспекционного визита должностные лица, уполномоченные на осуществление государственного жилищного надзора, для фиксации доказательств нарушений обязательных требований могут использовать фотосъемку, аудио- и видеозапись, иные способы фиксации доказательств.

Результаты проведения фотосъемки, аудио- и видеозаписи являются приложением к акту.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 разъясняет, что в входит в состав общего имущества и также указывает какие обязанности есть у управляющей компании. Согласно разделу I. указанного постановления. В состав общего имущества включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); б) крыши; в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила,

парапеты и иные ограждающие несущие конструкции); е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- поддержание

архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Должны проводиться осмотры общего имущества они могут быть текущие, сезонные и внеочередные. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних

сутки после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений)

Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Согласно ст. 162 ЖК РФ управляющая компания обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений.

В соответствии со ст. 2 ЖК РФ органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе: обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда; обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования;

На основании выше изложенного,

Прошу:

1. Провести внеплановую проверку деятельности УК ООО «Жемчужина», в ходе, которой выехать по адресу деятельности УК г. Волгоград ул. Сулеймана Стальского, д.2.кв.№ 1 и № 4.
2. В ходе выездной проверки совершить контрольные (надзорные) действия а именно провести экспертизу состояния жилых и не жилых помещений на соответствие требованиям обеспечения безопасности граждан.
3. Также направить информацию в Прокуратуру Волгоградской области, и в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Волгоградской области.

Приложение:

1. Копия договора купли-продажи.
2. Копия квитанции об оплате коммунальных услуг.

_____ Батаева Т.В.

Кому: ООО УК «Жемчужина»

Адрес: 400105,
г.Волгоград, ул.Генерала Штеменко
д.37А, офис 2.

От **Батаевой Татьяны**
Владимировны

Адрес: г.Волгоград, ул.Сулеймана
Стальского, д.2, кв.4

Телефон: 8-927-508-77-07.

ПРЕТЕНЗИЯ

Я, Батаева Татьяна Владимировна проживаю и являюсь собственником в квартире г.Волгоград, ул.Сулеймана Стальского, д.2, кв.4, что подтверждается договором купли-продажи от 13.05.2022г., заключенного между «Продавцом», Бесединым Анатолием Викторовичем и «Покупателем» Батаевой Татьяной Владимировной.

При покупке квартиры предыдущим собственником не было замечено, что в ванной комнате есть скрытые недостатки, а именно разрушение межэтажного перекрытия с собственниками квартиры, находящейся этажом ниже.

В июне 2022г. произошло затопление и обвал межэтажного перекрытия между квартирой Батаевой Т.В. и квартирой № 1 на нижнем этаже. После чего Батаева Т.В. обратилась в управляющую компанию для проведения осмотра и составления акта осмотра, также была отключено водоснабжение на несколько дней, так как включать воду было категорически запрещено, ввиду протекания и разрушения потолка. В настоящее время также нельзя использовать ванную комнату по назначению.

19 сентября 2022г. ООО УК «Жемчужина» был составлен Акт осмотра комиссией в составе мастера участка и заместителя директора, где было установлено, что в квартире по адресу г.Волгоград, ул.Сулеймана Стальского, д.2, кв.1 из-за долговременной протечки местных межинженерных коммуникаций из кв.4, происходило намокание потолочного деревянного перекрытия в ванной комнате, в результате чего произошло частичное обрушение потолочного перекрытия в кв.1. Общедомовые инженерные

внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Система технического обслуживания (содержания и текущего ремонта) жилищного фонда обеспечивает нормальное функционирование зданий и инженерных систем в течение установленного срока службы здания с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Таким образом, обязанность по содержанию в надлежащем состоянии многоквартирного дома по адресу г. Волгоград, ул. Сулеймана Стальского д. 2, кв. 4 возложена на управляющую компанию, в данном случае на Вас.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

В соответствии со ст. 1064 ГК вред, причиненный имуществу гражданина подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В соответствии со ст. 1082 ГК РФ удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить причиненные убытки.

В соответствии со ст. 14 Закона «О защите прав потребителя» вред, причиненный имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков работы, услуг, подлежит возмещению в полном объеме.

В случае не исполнения своих обязанностей, а вследствие нарушения законов, я вправе также потребовать возмещение морального вреда, так в силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии с частью 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 N2300-1 "О защите прав потребителей" предусмотрено, что при удовлетворении судом

требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Как следует из разъяснений, изложенных в п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Собственники квартир вынуждены терпеть данные разрушения и жить в ужасных условиях по вине управляющей компании. При этом оплачиваются их услуги в полном объеме и своевременно.

Данный дом построен в 1952 году. Состояние дома, как указывается в информации основных сведений, является исправным. Дом не признан аварийным.

Межэтажные перекрытия не относятся к личному имуществу собственников каких-либо конкретных помещений в многоквартирном доме.

Как указано в статье 36 Жилищного кодекса РФ:

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения,

предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Межэтажные перекрытия как раз являются несущими конструкциями дома.

Соответственно, за состояние общего имущества ответственность лежит на управляющей организации дома.

Но замена балок перекрытий - это, разумеется, не текущий ремонт. Это относится к капитальному ремонту.

Соответственно, средства на замену балок перекрытий должны направляться из средств, предназначенных для капитального ремонта.

Учитывая что разрушению подверглось общедомовое имущество.

ЖК РФ, Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет

средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

При этом для надлежащего содержания общего имущества управляющая организация должна проводить его осмотры.

Так, как указано в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, управляющие организации должны проводить регулярные осмотры общего имущества:

2.1.1. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; частичные — осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов

сроста фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредита, займа, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплаты процентов за пользование этими кредитными займами.

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру улучшений или взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, улучшенных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

При этом для надлежащего содержания общего имущества управляющая организация должна проводить его осмотры.

Так, как указано в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, управляющие организации должны проводить регулярные осмотры общего имущества:

2.1.1. Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых осматривается здание в целом, включая конструкции, инженерное оборудование, благоустройство; частичные — осматриваются отдельные части здания.

здания или помещений.
Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении N 1.
После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

2.1.2. Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом:

общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся соответствующими организациями по обслуживанию жилищного фонда. При осмотрах кооперативных домов, находящихся на техническом обслуживании организации по обслуживанию жилищного фонда, в комиссию следует дополнительно включать представителя правления ЖСК;

частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60%.

2.1.3. Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником с привлечением организации по содержанию жилищного фонда или с другой привлеченной для выполнения конкретного вида работ организацией в сроки, указанные в приложении N 2.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна принимать срочные

меры по обеспечению безопасности людей, предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся его собственника или уполномоченное им лицо.

2.1.4. Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах. В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома (приложение N 3).

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта. Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

2.1.5. Организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

- а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
 - б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра — на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
 - в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;
 - г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.
- Устранение мелких неисправностей, а также наладка и регулировка санитарно-технических приборов и инженерного оборудования должны, как правило, производиться организацией по содержанию жилищного фонда.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом **проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения** строительно-технической экспертизы, **или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом -** лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Должны проводиться осмотры общего имущества они могут быть текущие, сезонные и внеочередные. **Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток** после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия. **Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений)**

Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей



АДМИНИСТРАЦИЯ
ВОЛГОГРАДА
Департамент жилищно-коммунального
хозяйства и топливно-энергетического
комплекса
управление «Жилищная инспекция
Волгограда»
ул. Копыловская, д. 39А, Волгоград, 400074
тел. (8442) 39-70-23, факс (8442) 39-30-13
E-mail: uzhhiv@volgadmin.ru,
ОКПО 48065799, ОГРН 1023403430082,
ИНВИ/КПП 3444069673/344401001

Батаевой Т.В.
Сулеймана Стальского ул., д. 2, кв. 4
Волгоград, 400022

от 02.11.2022 № АИИ/СД. 26248
на № _____ от _____

Уважаемая Татьяна Владимировна!

Управление «Жилищная инспекция Волгограда» (далее - Управление), рассмотрев Ваше обращение, поступившее в Управление под входящим № ДЖКХ/Б-2099, сообщает следующее.

В отношении управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом № 2 по ул. Сулеймана Стальского, ООО «УК Жемчужина», Управлением запланировано проведение внеплановых контрольно-надзорных мероприятий. В случае выявления нарушений, по результатам проверки, в отношении указанного юридического лица будут приняты меры в соответствии с действующим законодательством.

Вместе с тем, Управлением в рамках части 1 статьи 49 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в адрес ООО УК «Жемчужина» объявлено предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований в части технического состояния межэтажного перекрытия в границах квартир №№ 1,4, технического состояния инженерных коммуникаций в границах квартиры № 4 многоквартирного дома № 2 по ул. им. Сулеймана Стальского.

По вопросу перерасчета платы за невыполненные работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

В случае невыполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома собственники могут предпринять меры для проведения перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с неоказанием услуг.

Изменение размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется только в случаях, предусмотренных Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491).

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. Управляющая организация обязана в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления направить собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

В соответствии с пунктом 16 Правил № 491 акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354)).

Согласно п. 10 Правил № 491 размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается на основании стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом количества полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по отношению к количеству календарных дней в месяце.

Пункт 35 Правил № 491 устанавливает, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ. Таким образом, при решении вопроса об уменьшении платы и взыскании излишне уплаченных денежных средств в связи с ненадлежащим качеством оказанных услуг, значимым обстоятельством является выяснение состава предоставляемых потребителю услуг и стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В рамках осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления возможны следующие меры контроля: согласно ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств (в условиях договора управления могут быть предусмотрены виды контрольных мероприятий, периодичность и порядок их осуществления, форма ежегодного отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, порядок его доведения до собственников и др.); также контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг в данном доме в соответствии с полномочиями, предусмотренными жилищным законодательством, осуществляет совет многоквартирного дома (часть 5 статья 161.1 ЖК РФ).

Правила № 491 в пункте 40 устанавливают, что собственники помещений, при осуществлении контроля за содержанием общего имущества и вправе получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, утвержденной приказом

Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

В соответствии с п.14 Правил № 491 не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Акты, подтверждающие невыполнение работ и услуг по содержанию общего имущества Вами в адрес Управления не представлены.

4 Из Вашего обращения не усматривается, что конкретные факты нарушения качества услуг были зафиксированы потребителями или управляющей организацией в актах нарушения качества услуг, являющихся основанием для проведения перерасчета платы, в которых при отражении фактов нарушения качества услуг в соответствии с требованиями законодательства указываются дата нарушений, продолжительность периода, в течение которых услуги не выполнялись, количество непредоставленных услуг (сколько раз услуги не предоставлены за определенный период).

На основании предостережения управления о недопущении нарушений обязательных требований действующего законодательства по вопросу невыполнения управляющей организацией работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома в рамках части 1 статьи 49 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в адрес управляющей организации будет направлено предостережение о недопущении нарушений обязательных требований действующего законодательства в части произведения перерасчета платы (в виде возврата) при наличии правовых оснований за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества, предоставленных ненадлежащего качества, и превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ, до момента устранения выявленных нарушений потребителям, проживающим в МКД.

По вопросу перерасчета платы по коммунальной услуге холодного водоснабжения, предоставленную ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Согласно части 5 статьи 157 ЖК РФ изменение размера платы за коммунальные услуги, предусмотренное частью 4 статьи 157 ЖК РФ, осуществляется управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, ресурсоснабжающей организацией или региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (когда исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация или региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами).

Требования к качеству коммунальных услуг, основания для перерасчета платы за некачественно предоставленные коммунальные услуги установлены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила № 354).

В соответствии с пунктом 1 раздела I приложения № 1 к Правилам № 354 должно быть обеспечено бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 час (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованной

11
сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*).

Перерасчет осуществляется за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам № 354, с учетом положений раздела IX Правил № 354.

В соответствии со статьей 150 Правил № 354 исполнитель, допустивший нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести в соответствии с положениями Правил № 354 перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Для осуществления перерасчета платы необходимо при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги или перерыва в ее предоставлении уведомить об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба). Дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги или перерыве в предоставлении, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений, будут являться датой и временем, с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества или перерыва в предоставлении, если в ходе проведенной проверки такой факт будет подтвержден.

В случае непроведения исполнителем проверки, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

Составленный акт о некачественном предоставлении услуги потребителю необходимо направить исполнителю коммунальной услуги для проведения перерасчета.

Таким образом, при наличии фактов о некачественном предоставлении коммунальной услуги, подтвержденных соответствующими актами и сведениями аварийно-диспетчерской службы, потребитель вправе обратиться к исполнителю коммунальной услуги с заявлением о производстве перерасчета.

Исполнителем коммунальной услуги по холодному водоснабжению по адресу ул. им. Сулеймана Стальского, д. 2 (далее - МКД) является ООО «Концессии водоснабжения».

Исходя из доводов обращения следует, что в июне 2022 года было отключено водоснабжение. В настоящее время также нельзя использовать ванную комнату.

К Вашему обращению акты, подтверждающие факт предоставления коммунальной услуги по холодному водоснабжению ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими установленную продолжительность, оформленные в соответствии с требованиями Правил № 354 не приложены.

5

Из обращения не усматривается, что конкретные факты нарушения качества коммунальной услуги по холодному водоснабжению были зафиксированы потребителями Вашего жилого домовладения или ресурсоснабжающей организацией в актах нарушения качества услуг, являющихся основанием для проведения перерасчета платы, в которых при отражении фактов нарушения качества (отсутствия) услуг в соответствии с требованиями законодательства указываются дата нарушения, продолжительность периода, в течение которого коммунальная услуга не оказывалась, а также что данные акты были направлены исполнителю коммунальной услуги по холодному водоснабжению для проведения перерасчета платы.

Между тем, в соответствии с частью 1 статьи 49 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» Управлением в адрес ООО «Концессии водоснабжения» объявлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предложено произвести перерасчет платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, предоставленную с перерывами, превышающими установленную продолжительность потребителям квартиры № 4 МКД за период с июня 2022 года по октябрь 2022 года с учетом положений пунктов 98, 99 Правил № 354

Начальник инспекционного отдела



А.А. Лобцова

Дарья Андреевна Сергеева
39 70 72
Ирина Федоровна Кондрашова
39 69 76