

В ООО «УЖК «Территория»

Адрес: 620130 г. Екатеринбург, ул. Юлиуса Фучика, д. 3

От председателя Совета многоквартирного дома

по адресу г. Екатеринбург, ул. Рассветная, д. 8 корпус 2

Пономарева Игоря Николаевича кв. 192

Запрос

о предоставлении информации, отчета о проделанной работе по управлению МКД, документов для ознакомления в установленном законом порядке.

Собственники помещений в жилом многоквартирном доме в силу положений действующего законодательства РФ имеют право на получение полноценной, достоверной и актуальной информации относительно управления многоквартирным домом. Управляющая организация по запросу собственников обязана предоставить следующий минимальный перечень документов который включает в себя:

1. договор управления с приложениями к нему
2. акты приемки - сдачи по договору
3. договоры о пользовании общим имуществом МКД
4. копии протоколов общих собраний МКД
5. смета на содержание и текущий ремонт общего имущества
6. отчет об исполнении договора управления
7. реестр собственников помещений для проведения общих собраний
8. акты проверки и фиксации ненадлежащего качества услуг или выполнения работ
9. акты проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и /или с перерывами
10. акты о причинения ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в МКД, общему имуществу собственников
11. акты осмотра технического состояния общего имущества
12. план-графики проведения текущих ремонтов

В силу ч. 10 ст. 161 ЖК РФ УК должна обеспечить свободный доступ к информации: об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности; об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД; о порядке и условиях их оказания и выполнения, их стоимости, ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

1. В соответствии с протоколом Общего собрания собственников №1/2019 от 25.07.2019г. в жилом многоквартирном доме выбран совет многоквартирного дома пунктом 2.5 протокола №1/2019 от 25.07.2019г. утверждено положение о совете МКД, в котором прописаны полномочия и права совета., согласно п.5, ч. 5, ст. 161.1 ЖК РФ – совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме, пунктом 2.7 протокола - избран председатель совета в лице Пономарева Игоря Николаевича – собственник квартиры №192, который в свою очередь согласно ч. 7 ст. 161.1

ЖК РФ участвует в осуществлении контроля за выполнением обязательств управляющей компании по договору оказания услуг и выполнения работ.

Совет многоквартирного дома проведя заседание пришёл к выводу о том, что управляющая компания, выбранная собственниками для целей управления многоквартирным домом по адресу г. Екатеринбург, ул. Рассветная д. 8 корпус 2 в лице ООО «УЖК «Территория» нарушает права собственников в части предоставления информации, связанной с эксплуатацией и управлением общим имуществом в названном МКД, в том числе путем размещения информации в общедоступных местах, на официальном сайте управляющей компании, а также на официальном источнике – платформе ГИС ЖКХ.

2. Решениями общего собрания, оформленными в итоговый протокол №1/2019 от 25.07.2019г. (далее Протокол) определен ряд работ и мероприятий по итогам проведения, которых управляющая организация обязана предоставить отчет в частности:

2.1 Согласно п. 3.2 Протокола собственниками принято решение об оказании услуг по погрузке и вывозу снега с территории дома № 8, корп.2 по ул. Рассветная г. Екатеринбурга в зимний период с применением специального автотранспорта, определена стоимость услуги в размере 2,88/кв.м. площади помещения собственника, принято решение о наделении полномочиями ООО «УЖК «Территория» на заключение/изменение/расторжение договора на оказание названной услуги после предварительного согласования с Советом многоквартирного дома, подписание актов оказанных услуг после предварительного согласования с Советом многоквартирного дома, однако по итогам 2021г. в адрес совета многоквартирного дома отчета об оказываемых услугах от управляющей компанией не поступало, при этом собственникам в квитанциях регулярно выставляется утвержденная ставка и собираются денежные средства.

На основании изложенного совет многоквартирного дома в лице председателя требует предоставления полного отчета по вопросу проведенных в 2019г-2022г. (зимний период) мероприятий по погрузке вывозу с территории МКД снежных масс, с предоставлением данных о сборе денежных средств, остатках собранных денежных средств, о заключенном с подрядной организацией договора, выставленного счета (счетов) на оказание услуг, актов выполненных работ.

2.2 Согласно п. 3.5 Протокола, собственниками принято решение об оказании услуги по содержанию и уборке корта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0705005:6825, в соответствии с действующим законодательством, санитарными правилами, правилами благоустройства (далее – Услуги) на период с 01.08.2019г. до 01.08.2022г., утверждена стоимость в размере - 5557,08 руб. в месяц, что составляет - 0,20руб./кв.м. площади помещения собственника, аналогичным образом ООО «УЖК «Территория» наделена полномочиями на заключение/изменение/расторжение договора на оказание названной услуги после предварительного согласования с Советом многоквартирного дома, подписание актов оказанных услуг после предварительного согласования с Советом многоквартирного дома, однако по итогам 2021г. в адрес совета дома не представлена информация в виде отчета относительно, оказанных услуг согласованных собственниками выше, но при этом сбор денежных средств с собственников осуществляется на регулярной основе, что отражается в квитанциях собственников.

На основании изложенного совет многоквартирного дома в лице председателя требует предоставления полного отчета по вопросу проведенных в 2020 - 2022г.г. мероприятий по содержанию и уборке корта, с предоставлением данных о сборе денежных

средств, остатках собранных денежных средств, о заключенном договоре на оказание названных услуг, информации о выставлении счета (счетов) на оказание услуг, актов выполненных работ, техническом состоянии корта и наличии недостатков по итогам зимнего периода и процесса эксплуатации.

2.3 Пунктом 3.9 Протокола, собственниками принято решение о проведении работ по озеленению придомовой территории многоквартирного дома № 8, корп. 2 по ул. Рассветная г. Екатеринбурга (далее – Работы) на следующих условиях: - утвердить стоимость Работ в размере не более 36676 руб. в год, - утвердить источник финансирования Работ: ежемесячный сбор в размере не более - 0,11руб./кв.м. площади помещения собственника, ООО «УЖК «Территория» наделена полномочиями на заключение/изменение/расторжение договора на оказание названной услуги **после предварительного согласования с Советом многоквартирного дома, подписание актов оказанных услуг после предварительного согласования с Советом многоквартирного дома,** как и во всех выше изложенных случаях управляющая компания в нарушение принятых собственниками решений, в адрес совета многоквартирного дома по названному вопросу до текущего момента не представила отчет, по итогам проведенных мероприятий, тем самым по мнению совета дома - действуя в нарушение закона.

На основании изложенного совет многоквартирного дома в лице председателя требует предоставления полного отчета по вопросу проведенных в 2019-2022г.г. мероприятий по озеленению придомовой территории МКД, с предоставлением данных о сборе денежных средств, остатках собранных денежных средств, о заключенном договоре на оказание услуг по закупке и высадке насаждений, информации о выставлении счета (счетов) на оказание услуг и приобретение насаждений, актов выполненных работ, состоянии зеленых насаждений, многолетних растениях, кустарниках и деревьях высадка которых произведена на территории МКД.

2.4 Дополнительно требуем предоставить отчет в части кошения газонов в летний период - так согласно Правил №290 от 03.04.2013г. в минимальный перечень услуг по управлению МКД входит обязательная обработка газонов – путем скашивания сорных растений и травы. С момента установления теплой погоды кошение травы в том числе на дату - 22.06.2022г. силами управляющей компании не произведено, что является нарушением прав и законных интересов собственников помещений в МКД, просим предоставить отчет в рамках тарифа по статье «содержание жилья» в которую входит названный вид услуг.

3. В силу ч.1, ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения – собственники многоквартирного дома, наравне с избранным советом дома интересуют вопросы проведения управляющей компанией мероприятий по вопросам дезинфекции и дератизации в местах общего пользования, обработку территорий и МОП специальными средствами и составами от паразитов и насекомых, а также для исключения развития на территории неблагоприятной бактериальной среды, согласно чему просим предоставить отчет и акты выполненных работ по дезинфекции и дератизации МОП.

Совет многоквартирного дома очень обеспокоен вопросом о проведении сезонных осмотров МКД, текущих (более чем два раза в год) осмотров для выявления и устранения

нарушений на элементах общего имущества в МКД. Так согласно положений действующего законодательства РФ, сезонные осмотры проводятся дважды в год и подразделяются на весенние и осенние (п. 13(1) ПП РФ от 13.08.2006 № 491). Текущие осмотры проводятся по мимо ежегодных.

Поскольку ежегодные осмотры привязаны к определенному сезону, отличаются задачи, которые решаются при их проведении, и состав выполняемых работ.

Основной задачей осеннего осмотра является проверка готовности к эксплуатации здания в зимний период. Обычно выполняется осенний осмотр до начала отопительного периода. Наибольшее внимание уделяется проверке целостности теплового контура здания и готовности к работе систем отопления – указанные мероприятия должны быть проведены с участием совета многоквартирного дома, однако при подготовке к осенне-зимнему сезону в адрес совета и председателя – управляющая компания не обратилась, что в свою очередь является основанием полагать, что управляющей компанией не выполнены обязательные требования при подготовке МКД к зимнему периоду, что в том числе сказывается на работоспособности коммуникаций и конструктивных элементах в зимний период. Подготовка дома к холодному сезону начинается в соответствии с планом-графиком, который должны утвердить местные власти (п. 2.6.4 Постановления Госстроя от 27.09.2003 № 170). Поэтому важно, чтобы выявленные дефекты и повреждения оценивались с точки зрения их влияния на техническое состояние и безопасность эксплуатации здания. Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта к отопительному периоду – такой документ совету дома на согласование и подписание не предоставлен.

Весенние осмотры выполняют как можно раньше, но уже после схода снежного покрова (п. 13(1) ПП РФ от 13.08.2006 № 491). Именно весенний осмотр определяет, какие ремонтные работы и в каком объёме должны быть выполнены в летнем периоде до наступления неблагоприятных погодных условий (осень, зима – активное выпадение осадков). Ремонтные работы следует планировать, в порядке приоритета, предварительно составив план-график, который в свою очередь опять же согласно положения о совете дома и ст. 161.1 ЖК РФ должны быть согласованы с собственниками в лице совета дома, однако в адрес председателя не направлялись данные о планируемых мероприятиях по осмотру МКД, не направлены данные о проведенном осмотре и наличии нарушений выявленных при таком осмотре, что напрямую нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД.

На основании изложенного, требую в установленном законом порядке предоставить в адрес совета дома документы и информацию относительно осмотра общего имущества МКД в осенний и весенние периоды 2019 – 2022 г.г., с указанием всех выявленных недостатков с планом их ремонта и устранения, а также отчет о проводимых в течении 2021г осмотрах с выявлением и устранением нарушений, связанных с текущей эксплуатацией общего имущества МКД.

4. В течении 2021г. года в первом подъезде МКД регулярно происходят аварийные ситуации, преимущественно связанные с протечками на инженерных сетях холодного, горячего водоснабжения, требуем предоставить данные о причинах аварийных ситуаций, отчет о выявленных нарушениях, а также отчет о мероприятиях и предпринятых мерах для устранения и исключения аварий.

5. Собственников помещений интересует вопрос относительно взаимодействия управляющей компании с застройщиком МКД в части устранения строительных

недостатков на элементах общего имущества по итогам рассмотрения дела №А60-32418/2020, на сегодняшний день, не ясна ситуация с процессом устранения строительных недостатков обозначенных в решении суда, согласно чему просим Вас предоставить полный отчет по проделанной в указанной части работе с предоставлением актов выполненных работ по устранению недостатков, в случае отсутствия запрашиваемых данных, предоставить информацию о принятых мерах и сроках в который недостатки будут устранены.

6. В многоквартирном доме установлено инженерное оборудование для оказания собственникам помещений услуг по обеспечению коммунальными ресурсами, а именно: холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроэнергии – в обязанность управляющей компании входит надлежащее содержание и эксплуатация указанного оборудования, в том числе с привлечением специализированных подрядных организаций для их обслуживания, согласно чему просим вас предоставить для ознакомления данные и информацию о подрядных организациях осуществляющих обслуживание инженерного оборудования МКД (узлы учета воды, узлы учета тепла, энергоустановки), договор на оказание услуг, акты выполненных работ по обслуживанию названного общего имущества.

7. В многоквартирном доме установлена пожарная сигнализация в силу положений действующего законодательства РФ, правила пожарной безопасности в зданиях регламентируются постановлением Правительства РФ от 01.01.2021 №1497 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации», которые предписывают основные правила поведения людей и содержания зданий с целью обеспечения пожарной безопасности.

Требования пожарной безопасности при эксплуатации зданий определяют два основных нормативно-правовых акта: Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»; Федеральный закон от 22.07. 2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Кроме перечисленных НПА, противопожарные требования изложены в сводах правил: СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»; СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»; НПБ 110-03 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией»; СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты».

Во всех этих документах предписаны технические характеристики для противопожарного оборудования и конструктивные параметры зданий, сооружений.

На основании изложенного, требуем предоставить информацию относительно обслуживания и содержания систем пожарной безопасности в многоквартирном доме по адресу ул. Рассветная д. 8/2, о наличии нарушений в работе, о выявлении нарушений, связанных с монтажом системы при строительстве МКД, о мерах, принятых для устранения в случае наличия таковых, предоставить информацию о подрядной организации, обслуживающей систему о наличии у подрядчика всех допусков и разрешений на обслуживание, предоставить договоры и акты выполненных работ по обслуживанию с указанием выполненных мероприятий в течении 2021г -2022г.

8. В многоквартирном доме установлено лифтовое оборудование – лифты являются сложным инженерным объектом, который требует повышенного внимания при эксплуатации. Управляющие организации обязаны реализовать комплекс мер по надлежащей эксплуатации лифтового хозяйства, а проверку такой эксплуатации периодически проводят уполномоченные органы и иные организации, оказывающие услуги по техническому освидетельствованию лифтов.

Общие требования по эксплуатации лифтового хозяйства определены в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Они включают в себя:

- организацию системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Руководствуясь положениями действующего законодательства РФ, совет дома, требует предоставить достоверные данные относительно содержания и обслуживания лифтового оборудования в МКД, предоставить данные о заключенных договорах на обслуживание, в периоде 2021г. - 2022г. стоимость услуг по договору, акты выполненных работ, информацию о страховании лифтового оборудования и иную связанную в обслуживанием информацию.

9. Общее имущество собственников 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; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; 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; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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, в том числе; осмотр общего имущества,

коммунальной услуги электроснабжения; поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Таким образом совет дома просит Вас предоставить в адрес собственников отчет за 2021г. о ежемесячном выполнении, оказании услуг по обслуживанию мест общего пользования, уборке придомовой территории, согласно чему предоставить для ознакомления данные об организации выполняющей названный вид услуг, договоры, акты выполненных работ, оформленных в установленном законом порядке.

10. Управляющая домом организация в обязательном порядке должна организовать работу аварийно-диспетчерской службы для приёма и исполнения заявок от жителей МКД, согласно чему просим предоставить отчет о работе в МКД - АДС, информацию о том, силами какой организации осуществляется предоставление данного вида услуг, предоставить для ознакомления договоры и акты выполненных услуг за 2021г.

11. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с положениями ст. 36 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, пользование общим имуществом в том числе для предоставления доступа и права пользования третьим лицам (интернет провайдеры, телефония, реклама и т.д.) осуществляется на основании решений общего собрания собственников помещений в МКД. Согласно протокола №1/2020 от 11.09.2020, собственниками принято решение «О взимании платы с операторов связи за фактическое использование МОП дома в размере не менее 2 500 рублей в месяц с одного оператора. ООО «УЖК «Территория» наделить полномочиями на заключение договоров и подписание актов, после предварительного согласования с советом дома». На общем имуществе МКД размещается оборудование провайдеров, просим Вас предоставить для ознакомления реестр заключенных договоров, стоимость по договору на размещение оборудования, отчет о платежах в рамках заключенных договоров за весь период действия каждого из договоров, остаток полученных денежных средств в рамках оказания услуг по договорам, отчет о тратах денежных средств, а также документы обосновывающие распоряжение денежными средствами полученными по договорам, указать порядок определения очередности расходования накопленных денежных средств.

Общий срок ответа на обращения собственника – составляет 10 рабочих дней с даты, когда оно поступило (п. 36 Правил № 416), согласно чему совет многоквартирного дома, просит рассмотреть настоящий запрос, предоставить данные и информацию в установленном законом порядке, о готовности предоставить документы для ознакомления просим сообщить председателю совета МКД – Пономареву И.Н. по телефону 8-902-870-26-19

Председатель Совета дома _____

И.Н. Пономарев

Дата _____

07.07.2022