

(наименование управляющей организации)

адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. Милицейская, дом 11 А

от Хорошуновой Ирины Викторовны
(Ф.И.О. или наименование)

адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. Милицейская, дом 11 А,

кв. 5,

телефон: 8 962 580 63 75

Требование (претензия)

о неоказании (некачественном оказании) услуг
по управлению многоквартирным домом

Хорошунова Ирина Викторовна является собственником квартиры по адресу: ул. Милицейская, дом 11 А, кв. 5, что подтверждается записью в Свидетельстве о собственности от "___" _____ г. N _____. Содержание, обслуживание общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг собственникам осуществляет управляющая организация ТСЖ «Наш Дом-2», ОГРН 1036500617449, ИНН 6501144082, КПП 650101001.

В соответствии с выпиской из протокола (копия) – прилагается (Приложение 2) от 12.06.2022 N 6 (далее – выписка из протокола) членами правления было рассмотрено заявление Хорошуновой И.В. от 01.07.2022 «О затекании балкона» (далее – заявление о затекании) копия заявления прилагается – (Приложение 1).

По рассмотрению было принято решение – пригласить экспертов для выявления причин затекания и способа их устранения. По результатам экспертизы будут приняты меры для устранения Затекания. Сроки не установлены.

С тех пор прошло больше 2 (двух лет), никаких действий для устранения затекания не произведено, балкон постепенно разрушается, покрывается плесенью, периодически ремонтируется собственными силами и средствами Хорошуновой И.В. (далее – Заявителем) и опять заливается, с каждым годом сильнее и сильнее. Затекание уже затронуло примыкающую к балкону стену комнаты, которая так же подвергается постепенному разрушению, отвалились обои, штукатурка и появилась серая плесень. Налицо бездействие управляющей компании.

Заявитель со своей стороны своевременно и в полном объеме оплачивает оказанные услуги. Качество услуг должно соответствовать Приложению N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

18.10.24
Катушка О.А. Бардашова

утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

Согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, застройщика) в течение согласованного срока за плату **обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.**

Согласно ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации 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), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В силу п. 149 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя по сравнению с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354;

г) моральный вред (физические или нравственные страдания),

причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 10 ст. 156, ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 6 Правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, п. п. 149, 150, 157 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, Заявитель требует в срок до **01.11.2024** произвести ремонтные работы для устранения причин затекания, а также ремонт уже разрушенных элементов балкона (стена, потолок, напольное покрытие) и прилегающей к балкону стены комнаты по адресу: Милицейская д. 11 А, кв. 5.

В случае полного или частичного отказа в удовлетворении настоящего требования (претензии) в установленный срок заявитель – Хорошунова И.В. будет вынуждена обратиться в суд с исковым заявлением для защиты своих прав и законных интересов.

Приложение:

1. Заявление Хорошуновой И.В. «О заливе балкона» от "01" 07 2022
2. Протокол собрания от «01» 08 2022 г.
3. Выписка из протокола собрания от "01" 08 2022 г.
4. Акт о заливе от "10" 10 2024 г. N Б/н

"16" 10 2024 г.

Заявитель:

 (подпись) / Хорошунова И.В. (Ф.И.О.)

Д.л.с

Председателю товарищества
собственников жилья
«Наш дом-2»
Адрес: 693020, г. Южно-Сахалинск,
ул. Милицейская 11А - 3

от собственника жилья,
Хорошуновой Ирины Викторовны,
Адрес: г. Южно-Сахалинск, ул.
Милицейская 11А - 5

Заявление

На протяжении многих лет стык между моим балконом (южная сторона здания - 3 этаж) и фасадом здания подвергается воздействию осадков (дождь, тающий снег), из-за этого происходит постепенное разрушение плиты и к тому же образовалась плесень, которая приносит вред моему здоровью и моих близких. Во время монтажа плита перекрытия была установлена с обратным уклоном или возможно неправильно при строительстве был спроектирован и произведён стык между фасадом и балконом. В любом случае, оценить масштаб и сложность дефектов могут только привлеченные эксперты. Устные обращения к зам. председателя Правления В.И. Бардашову ни к чему не приводят, поэтому предлагаю рассмотреть моё письменное заявление. Прошу провести осмотр и принять решение о проведении необходимых работ.

Хочу напомнить, что в состав общего имущества включаются: ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), поэтому ссылка В.И. Бардашова на то что «Ваш балкон – ваши проблемы» не обстоятельна. После проведения экспертизы прошу в кратчайшие сроки провести капитальный ремонт для устранения протекания и дальнейшего разрушения плиты.

Приложение: Фото разрушающейся плиты балкона – 5 шт. в 1 экз.

Дата 01.07.2022

Подпись _____

Хорошунова И.В.

Вх № 13 от 01/07/22 *Пол-*

Пр. л 2

Товарищество собственников жилья «Наш дом - 2»

693020, г. Южно-Сахалинск, ул. Милицейская, д.11А тел.(4242)43-45-91

ИНН 6501144082 **КПП** 650101001 **ОГРН** 1036500617449

Р/с 40703810800000000137 банк «Итуруп» (ООО)

К/с 30101810300000000772 БИК 046401772

tsz-nashdom2@yandex.ru

№31 от 02.08.2022

Хорошуновой И.В.

г. Южно-Сахалинск, ул. Милицейская
11А, кв5

Уважаемая Ирина Викторовна!

На Ваш запрос от 01.07.22г сообщаем, что Правлением ТСЖ (протокол №6 от 12.06.22г) принято решение:

Произвести экспертизу для выявления причин затекания балконов.

По результатам экспертизы будут приняты все возможные меры для устранения затекания.

Приложение:

1. Выписка из протокола №6 от 12.06.22
2. Копия письма на запрос о проведении экспертизы.

Зам. председателя Правления



Бардашов В.И.

ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА ЗАСЕДАНИЯ ПРАВЛЕНИЯ ОТ 12.07. №6

Товарищество собственников жилья «Наш дом – 2»

Г. Южно-Сахалинск, ул. Милицейская 11А

ПРИСУТСТВОВАЛИ: члены Правления: Журихина О, тарасенко К.В., И Лариса, Сапрыкин К.А.
и.о. председателя правления Михнюк Л.В.

Кворум для заседания членов Правления ИМЕЕТСЯ.

1. По шестому вопросу – рассмотрели заявления собственников жилья:

1.1 Хорошуновой И.В. кв.5 – о затекании балконов

1.2 Им Ми Сук кв.№2 – о затекании балконов

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ: пригласить экспертов для выявления причин затекания и способа их устранения.

ПОДПИСИ:

И.о. председателя правления Михнюк Л.В.

Секретарь Бардашов В.И.

Члены правления: Журихина О., Тарасенко К.В., И Лариса, Сапрыкин К.А.

[Large handwritten signature]

Выписка верна:

[Handwritten signature]



Рябчикова Г.С.

бухгалтер ТСЖ «Наш дом -2»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТРАЛЬНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ «САХАЛИНСТРОЙ»

693001, РФ, Сахалинская область г. Южно-Сахалинск, проспект Мира, 56
Тел/факс: 8(4242) 72-76-57, ПТО: 72-76-65, E-mail: Sakhlaboratory@yandex.ru

ИНН: 6501011607, КПП: 650101001

Заключение ГОССТАНДАРТА РОССИИ № 1090 до 20.11.2022 г.

исх. № 17/573 от 28 июля 2022 г.

ТСЖ «Наш Дом 2»
г. Южно-Сахалинск,
ул. Милицейская, д. 11А

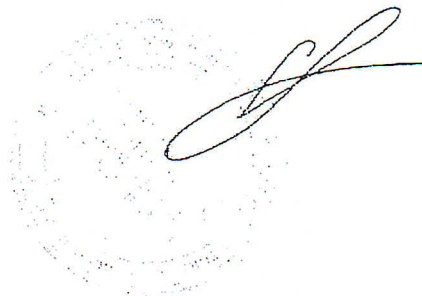
Сообщение.

На ваш запрос от 18 июля 2022 года о проведении инженерного обследования строительных конструкций на объекте, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Милицейская, д. 11А с целью определения затекания фасада (Блок «А») и балконов сообщаем о возможности проведения инженерного обследования.

Сроки проведения – сентябрь 2022 года

Стоимость экспертизы - 160 155,00 (сто шестьдесят тысяч сто пятьдесят пять) рублей 00 копеек.

Директор
ООО «ЦСЛ «Сахалинстрой»



В.А. Антонов

Товарищество собственников жилья «Наш дом - 2»

693020, г. Южно-Сахалинск, ул. Милицейская, д.11А тел.(4242)43-45-91

ИНН 6501144082 КПП 650101001 ОГРН 1036500617449

Р/с 40703810800000000137 банк «Итуруп» (ООО)

К/с 30101810300000000772 БИК 046401772

tsz-nashdom2@yandex.ru

№14 от 29.10.2024

Хорошуновой Ирине Викторовне

Собственнику квартиры №5

по адресу: Ю-Сахалинск,

ул. Милицейская, д. 11-А

На Ваше требование (претензию) от 18.10.2024 г.

Уважаемая Ирина Викторовна!

Рассмотрев поступившее от Вас требование о неказании (некачественном оказании) услуг по управлению многоквартирным домом сообщаем следующее:

После получения от Вас заявления от 01.07.2022 г. о «затекании балкона» на заседании Правления ТСЖ было принято решение о приглашении экспертов для выявления причин затекания и способа их устранения. Во исполнение этого решения Правлением ТСЖ был заключен договор с ООО ЦСЛ «Сахалинстрой» (договор №69-22 от 17.10.2022г.). Работы были проведены, официальное Заключение по результатам инженерного обследования фасада жилого дома, получено. Согласно Заключению причиной затекания явилось неудовлетворительное техническое состояние фасада (куда, согласно Постановлению Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г., относится и плита балкона). Причиной неудовлетворительного технического состояния фасада явилось несоблюдение при строительстве дома норм и строительных правил, со стороны ТСЖ нарушений в содержании общего имущества отсутствует.

Экспертами было предложено выполнить замену существующего фасада. Эта работа относится к капитальному ремонту, затрагивает интересы всех жильцов многоквартирного дома и может быть выполнена только на основании решения общего собрания ТСЖ. Такого решения общим собранием ТСЖ не принималось. Источником финансирования капитального ремонта является Фонд капитального ремонта, создаваемый либо самим ТСЖ, либо региональным фондом капитального ремонта.

30 ноября 2023 года ТСЖ обратилось в Администрацию города Южно-Сахалинска по вопросу оказания помощи в проведении капитального ремонта в связи неудовлетворительного состояния фасада и недостаточностью собственных средств для проведения ремонта. Помощи не последовало.

В связи с этим, учитывая недостаточность специального фонда капитального ремонта, создаваемого ТСЖ, (на момент получения Заключения он составлял 2 870 тыс.руб., а для выполнения капремонта фасада требовалось ориентировочно не менее 15 000

тыс.руб.) общим собранием ТСЖ (№01, 26.04.2024г.) было принято решение о переходе в региональный фонд капитального ремонта.

В марте 2024г. ТСЖ обратилось в Департамент городского хозяйства с просьбой о проведении технического обследования общего имущества жилого дома (фасад и кровля). Обследование было проведено в 25 марта 2024 года комиссией под руководством старшего инспектора ОМОЖФ МГУ «УМГХ» Апалькова Вячеслава Александровича. По результатам проведенной проверки была предписана рекомендация перенести сроки капитального ремонта на 2026-2028 годы. В свою очередь, ТСЖ направляла письма директору Департамента ДГХ Золотову Евгению Александровичу о переносе проведения капитального ремонта на более ранние сроки.

Однако, по распоряжению министерства ЖКХ Сахалинской области №3.10-64-Р от 23.09.2024г, капитальный ремонт фасада нашего дома поставлен в план в период 2029-2031 годов.

Для ускорения сроков ремонта фасада предлагаю создать инициативную группу из заинтересованных членов ТСЖ (судя по Заключению все члены ТСЖ являются заинтересованными лицами) для обращения во все возможные инстанции, имеющие право ускорить сроки проведения капитального ремонта.

Кроме того, ограждение, остекление и отделка балкона относятся к собственности владельца квартиры и поэтому ущерб от их порчи возмещению за счет средств ТСЖ невозможен.

И.о. Председателя Правления ТСЖ



В.И.Бардашов