

**В Некоммерческую организацию
Фонд капитального ремонта многоквартирных
домов Сахалинской области**
г. Южно-Сахалинск, пр. Коммунистический д.39, В,
офис 205
От Судоргиной Марии Петровны
Адрес: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы д. 74

ЖАЛОБА

на проведение капитального ремонта жилого многоквартирного дома

Я являюсь собственником жилого помещения многоквартирного дома и требую разобраться в ситуации, связанной с проведением работ по капитальному ремонту дома по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы 74.

УК ЖЭУ 2 грубо нарушило требование части 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 8.2 Закона Сахалинской области "О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области"

Согласно п. 3 ст. 189 ЖК РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

П. 1 ст. 8.2 Закон Сахалинской области "О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области", где говорится не менее чем за два месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области. (В редакции Закона Сахалинской области от 28.06.2019 г. № 57-30)

Никто извещения о капремонте из жильцов не получал. Нас застали врасплох внезапным «нашествием» строителей на наш дом, некоторые жильцы находятся в отпуске и случайно узнали о начале работ.

Представитель ООО «Фобос-Строй» и генподрядчик, подрядчик попытаются запугать нас, если мы не пустим на капремонт. Мы потребовали всю документацию, регламентированную ст.189 ЖК РФ, но нам сказали, что они не будут третьим лицам ее показывать и выдавать.

Отсутствие информации о планировании капитального ремонта по МКД повлекло невозможность рассмотрения предложений и перечня работ на Общем собрании жильцов дома согласно части 4 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, что нарушает права собственников данного МКД.

Согласно ч.1 ст.209 Гражданского Кодекса Российской Федерации, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. В силу ч.2 ст.209 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Из положений ст. 35 Конституции Российской Федерации следует, что право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Конституции Российской Федерации каждый гражданин Российской Федерации обладает на ее территории всеми правами и свободами и несет равные обязанности, предусмотренные Конституцией Российской Федерации.

Приказ Минстроя России от 28.01.2016 № 41/ПР "Об утверждении методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества», Приказ Минстроя России от 04.10.2018 N 645/пр Об утверждении Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности:

6.9. В целях информирования собственников помещений по отношениям, возникающим в период проведения капитального ремонта, в Порядке взаимоотношений с собственниками помещений рекомендуется указать сроки, способ и форму направления собственникам помещений уведомления о проведении капитального ремонта в их многоквартирном доме:

в форму уведомления региональным оператором собственников помещений рекомендуется включить следующую информацию: сроки начала и окончания проведения каждого вида работ и оказания каждого вида услуг по капитальному ремонту в многоквартирном доме; наименование подрядной организации, с которой региональным оператором заключен договор на выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту; планируемую дату сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг); о составе и порядке работы комиссии, созданной региональным оператором для целей приемки выполненных работ, оказанных услуг по капитальному ремонту; контактная информация (телефон, адрес электронной почты), по которой собственник помещения может обратиться к региональному оператору для целей получения информации о ходе проведения капитального ремонта, для целей направления жалоб и претензий, связанных с проведением капитального ремонта;

срок направления уведомления собственникам помещений (определяется региональным оператором);

способ направления региональным оператором уведомления собственникам помещений (определяется региональным оператором), в том числе: размещение на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме; размещение в платежном документе, на основании которого вносится плата за капитальный ремонт; другие способы, в том числе дополнительно к другим - размещение на сайте регионального оператора в

сети Интернет.

По состоянию на 07.07.2025г. на объекте капитального ремонта в МКД отсутствует информационный стенд о проведении работ по капитальному ремонту.

07.07.2025г. сотрудники ООО «Фобос-Строй» начали производить работы в квартирах собственников с нарушением норм и ГОСТов, стояки установлены криво и сделано все некачественно, так, что при подключении к централизованной системе на стыках протечки. Это в свою очередь также говорит о компетентности сотрудников, которые выполняют ремонтные работы.

Выполнение работ должно быть в соответствии с проектной документацией, технической документацией, строительными нормами и правилами, в том числе статьи 52 Градостроительного кодекса, а также других норм, правил и стандартов.

Выполнение работ должно организовываться таким образом, чтобы не нарушать санитарно-эпидемиологические требования, установленные в СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", СанПиН 4690-88 Санитарные правила содержания территории населенных мест, а также экологические требования к объектам недвижимости, установленные в ГОСТ Р 54964 , и обеспечить предоставление потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и ГОСТ Р 51617.

Рабочие ООО «Фобос-Строй» ходят в жилых помещениях в уличной обуви в которой в том числе спускаются и в подвал, где полнейшая антисанитария, при этом отказываются разуваться, а также одевать специальную одежду, которая необходима для проведения строительных работ. Руководство данной организации предлагает жильцам самостоятельно купить рабочим специальные средства защиты цитирую «мы не будем покупать спец одежду. Если у вас есть фобия, то купите комбинезоны сами за свой счет, соответствующих размеров и наши люди их наденут, работая у вас. Так же можете приобрести бахилы.».

Необходимо организовать и обеспечить строительный контроль в соответствии со статьями 53 Градостроительного кодекса РФ и Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства".

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации", в случае, если в ходе проверки обращения о правонарушении будет установлено отсутствие в деянии состава преступления, но наличие в нем признаков административного правонарушения, руководитель следственного органа Следственного комитета направляет соответствующие материалы в орган, должностному лицу, в компетенцию которых входит решение вопроса о привлечении к ответственности лица, совершившего такое правонарушение.

В органах прокуратуры в соответствии с их полномочиями разрешаются заявления, жалобы и иные обращения, содержащие сведения о нарушении законов. Решение, принятое прокурором, не препятствует обращению лица за защитой своих прав в суд. Решение по жалобе на приговор, решение, определение и постановление суда может быть обжаловано только вышестоящему прокурору.

Поступающие в органы прокуратуры заявления и жалобы, иные обращения рассматриваются в порядке и сроки, которые установлены федеральным законодательством.

Ответ на заявление, жалобу и иное обращение должен быть мотивированным. Если в удовлетворении заявления или жалобы отказано, заявителю должны быть разъяснены порядок обжалования принятого решения, а также право обращения в суд, если таковое предусмотрено законом.

Прокурор в установленном законом порядке принимает меры по привлечению к

ответственности лиц, совершивших правонарушения.

В соответствии с п. 5 ст. 10 Федеральный закон "О прокуратуре Российской Федерации" № 2202-1 запрещается пересылка жалобы в орган или должностному лицу, решения либо действия которых обжалуются.

На основании вышеизложенного, руководствуясь действующим законодательством РФ,

ПРОШУ:

1. провести проверку указанных в жалобе обстоятельств и привлечь к ответственности виновных лиц;
2. проверить наличие соответствующего образования необходимого для выполнения данного вида работу рабочих, которые производят монтажные работы на объекте, а также знание русского языка и легальность пребывания в РФ у рабочих;
3. проверить соблюдение рабочими санитарно-эпидемиологических требований и норм при выполнении ими работ;
4. проверить качество материала, используемого на объекте капитального ремонта;
5. проверить качество выполнения работ в соответствии с ГОСТ и другими нормативно-правовыми актами и законами;
6. обеспечить контроль качества проводимых работ;
7. принять исчерпывающие меры реагирования;
8. о результатах проверки и ходе принятых мер, сообщить в установленном законом порядке.

08.07.2025.

