

693000, г. Южно-Сахалинск,  
Коммунистический проспект 39 В, офис 205

Некоммерческая организация «Фонд  
капитального ремонта многоквартирных домов  
Сахалинской области»  
ИНН 6501236424 ОГРН 1136500000922

Копия:  
682803, Хабаровский край, г. Советская гавань,  
ул. Спортивная, д. 2А

Общество с ограниченной ответственностью  
Строительно-коммерческая фирма «Рубин»  
ИНН 2704019058 ОГРН 1062709015490

От Громак Эдуарда Олеговича,  
Прож: 694920, Сахалинская область, гпш.  
Углегорск, ул. Пионерская, д. 1, кв. 39  
Тел. +7-924-885-19-89  
+7-924-184-01-60  
e-mail: Maryakhin1981@mail.ru

### **Претензия**

#### **о ненадлежащем качестве капитального ремонта многоквартирного дома**

Громак Эдуард Олегович, является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Углегорск, ул. Портовая, д. 12, общей площадью 509,4 кв.м, с кадастровым номером 65:15:0000008:982, расположенного на первом этаже многоквартирного дома.

В период с 10.03.2023 по 31.08.2023 на основании заключенного между Некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта» (Заказчик) и ООО СКФ «Рубин» (Подрядчик) Договора от 09.03.2023 № 19-СМР/2023, Подрядчиком выполнены работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: 694920, Сахалинская область, г. Углегорск, ул. Портовая, д. 12.

В соответствии с актами о приемки выполненных работ по форме КС-2 от 31.08.2023 и справе о стоимости выполненных работ по форме КС-3 от 31.08.2023 Подрядчик сдал, а Заказчик принял и оплатил:

- работы по капитальному ремонту системы водоотведения (КС-2 №№1, 2) на сумму 1656611,37 рублей;
- работы по капитальному ремонту теплоснабжения (КС-2 №№ 3, 4) на сумму 7132941,52 рублей;
- работы по капитальному ремонту системы водоснабжения (КС-2 №№5, 6) на сумму 931404,01 рублей,

а всего работ в соответствии с КС-03 от 31.08.2023 на сумму 11 665 148 (одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч сто сорок восемь) рублей 29 копеек.

Проект и рабочая документация по капитальному ремонту систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Углегорск, ул. Портовая, д. 12 (изготовлена и выполнена ООО «Латерна»), включала перечень и объем работ по нежилому помещению, принадлежащему Громак Э.О.

Выполненные ООО СКФ «Рубин» работы по капитальному ремонту не соответствуют требованиям действующих технических регламентов, сводов правил,

эксплуатации общего имущества МКД, санитарным и иным, касающихся объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома, а также в существенном нарушении проектной документации.

При выполнении работ:

- в нежилом помещении Громак Э.О. установлен узел учета холодного водоснабжения, тем самым оно отнесено к общему имуществу МКД (решения об увеличении площади общего имущества путем реконструкции, выкупе части нежилого помещения не принималось);

- нежилое помещение, вопреки проектному решению, полностью отключено от общедомовой системы водоснабжения, вода отсутствует по настоящее время, связи система ХВС смонтирована по потолку нежилого помещения, а ввод непосредственно через узел учета (акт обследования с ресурсоснабжающей организацией МКП «ЖКХ» УМО СО, управляющей компанией). Согласование собственников жилых и не жилых помещений, ресурсоснабжающей организации, управляющей компании на переустройство системы водоснабжения, не получалось и его не имеется. Сведения о внесенных конструктивных изменениях и переустройстве в технический план МКД не вносились.

В рабочей документации капитального ремонта система водоснабжения в нежилом помещении, при наличии собственника и при отсутствии документов об отчуждении имущества, запроектировано как подвальное. Однако технической документацией на МКД наличие подвала не предусмотрено (только техподполье).

- нежилое помещение, вопреки проектному решению, полностью отключено от общедомовой системы канализации, установлена под потолком помещений, в том числе сбросники в количестве 12 штук (фактически в каждом помещении первого этажа), а колена и выводы через нежилое помещение выведены в централизованную систему канализации. Возможность установки санитарного оборудования в нежилом помещении отсутствует (ну или только на потолке) (акт обследования с ресурсоснабжающей организацией МКП «ЖКХ» УМО СО, управляющей компанией). Согласование собственников жилых и не жилых помещений, ресурсоснабжающей организации, управляющей компании на переустройство системы водоснабжения, не получалось и его не имеется. Сведения о внесенных конструктивных изменениях и переустройстве в технический план МКД не вносились.

В рабочей документации капитального ремонта система канализации подлежала установке в технологических лотках нежилого помещения 1 этажа, с последующим выводом в технологическое подполье и выводом до канализационного колодца центральной системы канализации.

- система теплоснабжения в нарушение проекта и рабочей документации по правой части дома уложена поверх пола, технологические лотки не очищены, не восстановлены. В свою очередь указанное создает разные уровни прокладки системы теплоснабжения, а также противоречит проектным решениям, установленным при строительстве дома (акт обследования с ресурсоснабжающей организацией МКП «ЖКХ» УМО СО, управляющей компанией).

При этом по левой части дома система теплоснабжения, смонтирована в соответствии с проектом и рабочей документацией, уложена в технологические лотки с выводом в техподполье.

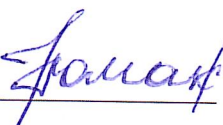
Выполненные ООО СКФ «Рубин» работы по капитальному ремонту общего имущества МКД № 12 по ул. Портовая г. Углегорске в нарушение проектной и рабочей документации, действующих нормативных правовых актов и законов регламентирующих переустройство, эксплуатацию систем тепло, водоснабжения и водоотведения, привело к отнесению нежилого помещения, принадлежащего на праве собственности Громак Э.О. к общему имуществу многоквартирного дома и стало частью общего имущества многоквартирного дома, а также лишило Громак Э.О. возможности эксплуатировать и распоряжаться собственным имуществом по своему усмотрению.

Учитывая изложенное, поскольку Договором от 09.03.2023 № 19-СМР/2023 предусмотрено, что генеральный подрядчик в течение 5 (пятилетнего) срока гарантирует качество ремонтно-строительных работ, и за свой счет устраняет допущенные по его вине дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации в отремонтированном им жилом здании, прошу:

- Рассмотреть настоящую претензия в течении 10 рабочих дней с момента получения;

- Указать сроки по устранению выявленных недостатков (дефектов) и выполнению работ по капитальному ремонту систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская область, г. Углегорск, ул. Портовая, д. 12 в соответствии с проектной и рабочей документацией.

Ответ прошу направить в указанный срок по средствам электронной почты : [Maryakhin1981@mail.ru](mailto:Maryakhin1981@mail.ru), с последующей досылкой по почте.

 Э.О. Громак

«31» июля 2025 года