

Вк 01/05/02/19

Куда Товарищество собственников
недвижимости «ТСЖ
«Преображенское»
e-mail: info@tszh-preobrazhenskoe.ru
раб.тел.: +7(812)123-4567
моб.тел.: +7(911)123-4567

Адрес Большой проспект В.О., дом 84,
литера А, Санкт-Петербург, 199106

от собственника помещений 12 и 56

адрес Большой проспект В.О., дом 84, литера А,
Санкт-Петербург, 199106

тел. +7 925 418 44 82

ЖАЛОБА

Настоящим обращаюсь в Ваш адрес в связи с систематическими нарушениями правил содержания и ремонта жилых домов, некачественным выполнением работ по содержанию и ремонту, допущенными *Управляющей компанией ООО «БДК» и Товариществом собственников недвижимости «ТСЖ «Преображенское»*, осуществляющих управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, расположенного по адресу: *199106, Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 84, литера А* (далее – МКД).

В частности, в зимний период 2018-2019 гг ненадлежащим образом осуществляется уборка от снега и наледи прилегающей территории МКД, крыши МКД, элементов балконов, конструктивных элементов МКД.

По состоянию на *04.02.2019* (указать текущую дату):

1. На придомовой территории сугробы более *50-150 см*.
2. Чистка снега осуществляется не ежедневно и не качественно, снег складывается на территории дома и не вывозится.
3. С крыши МКД, козырьков балконов и конструктивных элементов фасада МКД ежедневно происходит сход наледи и снега, что создает угрозу жизни, здоровья, имущества собственников и нанимателей помещений в МКД и третьих лиц.

Следствием указанных нарушений *является невозможность заезда/выезда в/из двора дома собственников помещений МКД на личных транспортных средствах, отсутствие возможности проезда на детских колясках, застревание в снегу автомобиля скорой помощи с пациентом в кабине 30.01.2019 и невозможность его выезда без помощи собственников помещений МКД.*

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию МКД определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года №170 (далее – ПТЭ ЖФ), которые являются обязательными для исполнения управляющими организациями/ТСЖ.

Согласно ПТЭ ЖФ к техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций относится удаление наледи и сосулек с крыш. Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением: желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком; снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков (п. 4.6.1.23 ПТЭ ЖФ). Аналогичным образом проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи являются обязательными мероприятиями по содержанию общего имущества (Постановление

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с ТСЖ и/или управляющей компанией.

В соответствии со статьей 36 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

В силу пункта 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Президиумом Высшего Арбитражного суда РФ в Постановлении №6464/10 от 29 сентября 2010 года было дано толкование норм российского законодательства по вопросу проведения текущего ремонта общего имущества.

В частности, в Постановлении указывается: «в статье 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, *которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований* к содержанию и эксплуатации дома. Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления в силу императивных норм жилищного законодательства и должны осуществляться ТСЖ/управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском».

В связи с изложенным, прошу:

1. Принять неотложные меры по уборке придомовой территории от снега и наледи.
2. Принять неотложные меры по уборке крыши МКД, козырьков балконов и конструктивных элементов фасада МКД от снега и наледи.
3. Сообщить в письменной форме о причинах некачественного выполнения работ со стороны ТСЖ/УК и о принятых мерах. Ответ прошу направить по адресу 199106, Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 84, литера А, квартира 12, а также по адресу электронной почты matveeva.ania@gmail.com. Телефон для связи +7 925 418 44 82.

Дата 04.02.2019

Мазь Маслова Анна Сергеевна

подпись, ФИО