

**Генеральному директору
ООО «ТЕХНЭКС»
Боголюбову Павлу Николаевичу
121151, г. Москва, Наб. Тараса Шевченко, д. 23А**

**Генеральному директору
ОАО «Чайка»
Кораблеву Сергею Сергеевичу
113303, г. Москва, ул. Малая Юшуньская, д.3, корп. 1-4**

**От собственников квартир жилого дома,
расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Малая Юшуньская, дом 3**

« » августа 2015 года

ПРЕТЕНЗИОННОЕ ПИСЬМО

Мы, жители многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: город Москва, ул. Малая Юшуньская, дом 3, являющиеся собственниками квартир, уведомляем о недостатках общего имущества, касающихся фасадной части здания. Так, имеют место неоднократные обрушения фрагментов фасада, которые уже привели к существенному имущественному ущербу жильцам дома и, что самое опасное, создают угрозу жизни и здоровью людей.

Наш дом находится на обслуживании компании ООО «ТЕХНЭКС», которая осуществляет управление домом на основании договоров, заключенных непосредственно с жильцами и является Управляющей компанией.

Согласно Техническому заключению Государственного учреждения Городского координационного экспертно-научного центра «Энлаком» при обследовании дома выявлены серьезные нарушения и несоблюдение строительных норм в части монтажа фасада здания, которые приводят к обрушению его элементов, несмотря на очень короткий срок эксплуатации.

Между тем, в соответствии с п. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в

многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При этом управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В силу подп. «в» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 (далее - Правила), в состав общего имущества включаются стены.

Согласно п. 10 указанных Правил общее имущество 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, в т.ч. соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, иных лиц.

Подпунктом «з» п. 11 Правил содержание общего имущества включает в себя текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» п. 2 Правил.

Требования, порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными на то

управляющими организациями и организациями различных организационно-правовых форм, занятыми обслуживанием жилищного фонда, определяются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлениями Госстроя России № 170 от 27.09.2003 г. (далее - Правила и нормы техэксплуатации).

В силу положений раздела 4 Правил и норм технической эксплуатации, в отношении подготовки жилищного фонда к эксплуатации установлено, что неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и надтехническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений должны быть устранены.

В соответствии с п. 4.2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. При этом не допускается разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток (п. 4.2.1.5).

Таким образом, в силу действующего законодательства на ООО «ТЕХНЭКС», как на управляющую организацию отвечающую за состояние имущества общего пользования, возложена обязанность по надлежащему ремонту и содержанию многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Юшуньская, д. 3, в том числе по обеспечению содержания фасада дома в соответствии с названными требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

На основании изложенного указанные недостатки должны быть устранены в кратчайшие сроки за счет управляющей компании.

Если указанные нарушения и недостатки являются результатом некачественно выполненных работ при строительстве дома, просим обратиться к застройщику для целей устранения недостатков ввиду того, что не истек, установленный законодательством о защите прав потребителей, гарантийный срок.

В этой связи просим Вас устранить недостатки фасада многоквартирного дома. О планируемых мероприятиях, их сроках и ответах застройщика просим письменно сообщить заявителям настоящего письма на следующий адрес: 117303,

г.Москва, ул. Малая Юшуньская, дом 3, _____ — не позднее 10 (десяти) дней с момента получения настоящего претензионного письма.

При отсутствии действий с Вашей стороны по исполнению законных требований жильцов мы будем вынуждены за защитой нарушенных прав обратиться в Прокуратуру города Москвы с требованием о проведении проверки в соответствии со ст. 27 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации».

**Собственники (заявители) квартир жилого дома, расположенного по адресу:
г.Москва, ул. Малая Юшуньская, дом 3**

_____ (ФИО, № квартиры)
(подпись)

_____ (ФИО, № квартиры)
(подпись)

_____ (ФИО, № квартиры)
(подпись)

_____ (ФИО, № квартиры)
(подпись)

_____ (ФИО, № квартиры)
(подпись)

_____ августа 2015 года