В Прокуратуру Ленинского округа г. Омска  
644020, г. Омск, Пр. К. Маркса, 77

От собственников жилых помещений дома № ...   
по ул. ..., в г. Омске

**Жалоба на бездействие управляющей компании**

04 июля 2013 года собственники помещений жилого дома № ... по ул. ... в г. Омске в результате визуального осмотра внешних несущих конструкций составили акт о состоянии фасадов здания. Состояние некоторых элементов общего имущества создает угрозу безопасности жизни и здоровью граждан в результате обрушения отделки фасада.

Согласно п. 2.1.1. Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, общие осмотры жилых зданий должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Согласно п. 2.1.10. Договора управления многоквартирным домом от 01,01.2011г., ООО управляющая компания «К» обязалось осуществлять проверку технического состояния общего имущества. Приложением к указанному договору управления установлены сроки проведения работ и осмотров.

Согласно Приложению к договору, ООО «К» осуществляет, в частности, следующие виды работ:

- замена разбитых стекол окон;  
- фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы;  
- стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска цоколя здания;  
- оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

В приложении № 2 к Постановлению Госстроя РФ № 170 установлены предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования. Например, указано, что при утрате связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением, работы по устранению неисправностей производятся в течении 1 суток (с момента обнаружения). Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов подлежат замене в течение 1-3 суток. Учитывая, что ООО «К» осуществляет управление домом с 2011г., то есть более 2,5 лет и периодически проводит осмотры здания, не знать о состоянии общего имущества МКД, общество не могло.

Для осуществления неотложных работ не требуется как дополнительная оплата, так и наличие решения общего собрания собственников помещений жилого дома.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за N 5176, опубликованы в "Российской газете" от 23.10.2003 N 214 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

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 управляющей компанией.

В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-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.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться 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. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме (приведенная правовая позиция выражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.09.2010 N 6464/10 по делу N А08-4962/2009-27).

Аналогичное понимание норм права наблюдается и в практике судов общей юрисдикции (например, Определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.01.2013 N 33-1288, Определение Ивановского областного суда от 19.09.2012 по делу N 33-1837, Апелляционное определение Вологодского областного суда от 03.08.2012 N 33-3020/2012, Апелляционное определение Смоленского областного суда от 18.09.2012 по делу N 33-3063, Апелляционное определение Ярославского областного суда от 18.03.2013 по делу N 33-1564, Апелляционное определение Ярославского областного суда от 11.03.2013 по делу N 33-1609/2013, Апелляционное определение Саратовского областного суда от 15.01.2013 по делу N 33-94, Апелляционное определение Омского областного суда от 14.11.2012 по делу N 33-7152/2012)

При осмотре жилого дома № ... по ул. ..., в г. Омске выявлено следующее.

далее, выбираем из нижеприведенного и включаем в текст жалобы те разделы, в которых описано неудовлетворительное состояние элементов общего имущества именно в вашем случае (отметим, что фотографирование производить не обязательно, специалисты жилищной инспекции обязаны составить акт о состоянии конструкций вашего дома в любом случае, однако, полагаем, что приложенные к жалобе фотоматериалы не будут лишними и создадут определенное понимание ситуации у чиновника еще на стадии ознакомления с вашей жалобой):

   1. разрушение штукатурно-отделочного слоя фасада здания;

   2. разрушение балконных плит;

   3. разрушение отмостки, фундамента;

   4. повреждены окна, двери лестничных клеток (подъездов).

На основании изложенного, просим:

Выдать ООО «К» предписание об устранении выявленных нарушений, выражающихся в бездействии; за нарушение требований постановления Госстроя РФ от 2003 года № 170 привлечь к административной ответственности виновных в этом лиц.

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/

Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО/