

Тема обращения	Качество оказания услуг по содержанию и ремонту
Текст обращения	Согласно определению ВС РФ от 21 августа 2019 г. N 302-ЭС19-13268 устранение выявленных нарушений является составной частью содержания общего имущества МКД и направлено на поддержание технического состояния дома в соответствии с обязательными требованиями действующего законодательства. Соблюдение указанных лицензионных требований является обязанностью управляющей компании при осуществлении фактической деятельности по управлению МКД. Согласно п. 2.6.2 Правил эксплуатации жилфонда № 170, при подготовке жилфонда к эксплуатации в зимний период надлежит в том числе привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков; Согласно п. 4.1.1 Правил № 170 УК должна обеспечить, в том числе, исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий; устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития; предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов; Согласно п. 4.1.7 Правил № 170, просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытием: битумом, асфальтом, мастикой или мягкой глиной с предварительной расчисткой поврежденных мест и подсыпкой песком; Согласно п. 4.8.10 Правил № 170 входные крыльца должны отвечать, в том числе следующему требованию: не допускается попадание воды в подвал или техподполье из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами; Согласно п. 4.10.2 Правил № 170 к мероприятиям по техобслуживанию и ремонту строительных конструкций также относится защита конструкций от увлажнения и контроль герметизации межпанельных стыков в полносборных зданиях, а Согласно п. 4.10.2.1 Правил № 170, УК в процессе эксплуатации жилых домов должны содержать в исправном состоянии отмостку и водоотводящие устройства; Кроме того, приложением № 4 к Правилам № 170 утверждён рекомендуемый Перечень работ по содержанию жилых домов, пунктом 6 раздела "Б" которого к работам, выполняемым при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период, относится ремонт просевших отмосток; Следовательно – исходя из совокупного анализа приведенных норм Правил № 170, – работы по содержанию и ремонту отмосток, своевременному устранению трещин и просадок в них в целях надлежащей технической эксплуатации МКД относятся к текущему ремонту; Такие недостатки в общедомовом имуществе МКД, которые требует проведения капитального ремонта, не освобождают УК от необходимости совершения каких-либо действий, направленных на приведение МКД в соответствие с требованиями надлежащего технического состояния. Кроме того, в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Текущий ремонт должен проводиться не реже раза в пять лет. Отмостка многоквартирного дома - это полоса из бетона или асфальта вдоль стен МКД и служит для защиты фундамента от осадков. Отмостка данного дома имеет значительный износ. Имеют место большие трещины и щели. По имеющимся сведениям, подвал регулярно подтапливается талыми водами. Указанный дом был возведен в 1996 году. В подъезде дома текущий ремонт проводился, при этом напольные покрытия этажных коридоров (линолеум) не заменялись более 20 лет и также имеют износ. Согласно ГОСТ Р 56535-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования», п.п. 4.6 Основание и необходимость проведения текущего ремонта имущества устанавливаются и определяются в т.ч. предписаниями, выданными контролирующими и (или) надзорными органами. Прошу: Выдать предписание УК ООО "Стройизоляция" ОГРН 1026700888455 на проведение: 1. Ремонтных работ по восстановлению отмостки фундамента; 2. Замены всех напольных покрытий (линолеумов) на всех этажах МКД.
Прикрепленные файлы	Нет прикрепленных файлов