В феврале месяце 2016 года поступило обращение Сидоренко В. О. по факту протекания кровли в ее квартире №26. После чего в ближайшие месяцы с минимальным количеством осадков – в мае месяце 2016 года – согласно договора на проведение текущих ремонтных работ с ИП Зотовым Э. В. Был выполнен текущий ремонт кровли над квартирой 26. Однако, согласно обращения Сидоренко В. О. в августе 2016 года, данные работы не привели к полному устранению течи. В связи с чем ООО «Наш Дом» в сентябре 2016 года была заказана экспертиза (техническое заключение) по данному факту для понимания возможности проведения локального ремонта кровли. Согласно данного заключения кровля в многоквартирном доме изначально (при строительстве) выполнена с грубыми нарушениями и принятых мер недостаточно для устранения течи кровли. Выводы по данному заключению в дальнейшем подтвердили и приглашенные подрядные организации (ИП Рипка Л.М., ИП Комков А. А. представитель ООО «Технопрок», ООО «Центр бытового обслуживания» и ООО «Группа компаний Технология»). По результатам собранных предложений в ноябре 2016 года было проведено общее собрание собственников помещений. На собрании наиболее выгодным предложением оказалось ИП Комков А. А. (представитель ООО «Технопрок») по проклейке швов. Однако данные работы не давали 100% гарантии устранения утечки, поскольку выполнялась только поперечная проклейка швов. В связи с чем на этом же собрании было решено выполнять капитальный ремонт кровельного покрытия на условиях софинансирования – 100 тысяч рублей вносят собственники помещений, 100 тысяч выделяет управляющая компания из собственных средств и 200 тысяч рублей – застройщик многоквартирного дома Керасов И. М. Работы по капитальному ремонту кровли должен был проводить подрядчик застройщика ИП Рипка Л. М. при условии поступления аванса от застройщика. Однако до мая месяца 2017 года каких-либо денежных средств от застройщика не поступило – ни управляющей компании ООО «Наш Дом», ни подрядчику ИП Рипка Л.М.

Ваш многоквартирный дом не был введен в эксплуатацию государственными органами – согласно решения суда было присвоено право собственности на квартиры двум физическим лицам – Керасов И.М. и Карипиди В. В. В связи с чем на сегодняшний день он не включен в программу капитального ремонта многоквартирных домов регионального оператора НКО «Фонд капитального ремонта». Соответственно, денежные средства на финансирование работ капитального характера ни сегодня, ни в будущем НКО «Фонд капитального ремонта» выделяться Вашему многоквартирному дому не будут. Таким образом, капитальный ремонт в Вашем многоквартирном доме возможен только за счет средств собственников помещений на условиях 100% финансирования данных работ, поскольку в тариф на содержание и текущий ремонт жилья данные работы не входят.

Выполнить работы по капитальному ремонту кровли за 100 тысяч рублей ООО «Наш Дом» не представлялось возможным. В связи с чем в июне ООО «Наш Дом» заключило договор с ООО «НоворосСтройЮг» (Кулишов Н.А.) на выполнение текущего ремонта кровли путем проклейки 65% общей площади кровли гидроизоляционным материалом (не только поперечных швов, как было предложено ИП Комков А. А.). Работы были разбиты на два договора – на устранение утечек кровли над 26 и 28 квартирами (77 442 рублей) и на оставшейся части кровли (304 300 рублей). В настоящее время работы по первому договору выполнены (в июне месяце 2017 года), течь в квартирах 26 и 28 устранена. Ведутся работы на оставшейся части кровли для исключения утечек в дальнейшем. Гарантийный срок на материалы и выполненные работы по данным договорам составляет не менее 24 месяцев.

Обращаем Ваше внимание, что работы по текущему ремонту обслуживающей организацией ООО «Наш Дом» выполняются за счет средств собственников, вносимых ежемесячно в счете за квартплату. На данные виды работ предусмотрено 3,66 рубля с квадратного метра общей площади, т.е. 1911,70 кв.м. х 3,66 руб./кв.м. = 83 961,86 рублей ежегодно при условии 100% оплаты жилищно-коммунальных услуг. Поскольку ООО «Наш Дом» выполняло работы, не предусмотренные тарифом в 2016-2017гг., то на момент выполнения работ по текущему ремонту кровли в июне 2017 года не располагало свободными средствами, кроме средств, оплаченных собственниками помещений на капитальный ремонт в размере 100 тысяч рублей. Таким образом, в аварийном случае, а именно при течи кровли, управляющая организация будет выполнять работы за счет заемных средств с отнесением последующих расходов на собственников помещений, поскольку согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, а на основании статьи 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Ситуация с отсутствием средств на проведение работ по текущему ремонту также усугублена не платежами со стороны некоторых собственников в Вашем многоквартирном доме — более 46 000 рублей задолженности имеет собственник кв.26, более 10 000 рублей — собственник кв. 28 и более 20 000 рублей — собственник кв.30. На всех указанных собственников ООО «Наш Дом» направлены исковые заявления в суд для взыскания указанной задолженности.

Более подробно ознакомиться с договорами, заключениями экспертизы и другими документами вы можете на нашем сайте в разделе

Раскрытие информации -> Раскрытие информации 2017 -> МКД Голицына 2-2а