



Унитарная некоммерческая организация
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»
УНО «Региональный фонд капремонта»

Козловская ул., д. 32а, Волгоград, 400074
E-mail: kapremont@volganet.ru
ОКПО 22410543, ОГРН 1143400000875,
ИНН/КПП 3460000502/346001001

от О.С. Капустину № 14084
На № _____ от _____

Председателю совета правления
РОО «Общественная инспекция-
народный контроль Волгоградской
области»

О.С. Капустину

ул. Им. Циолковского, д. 39, пом.1006
г. Волгоград, 400074
e-mail:roi-34@yandex.ru

Уважаемый Олег Семенович!

Унитарная некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – Фонд) в ответ на Ваше обращение вх. № 2390-вх от 15.02.2022 по вопросу выявленных недостатков после проведения работ по капитальному ремонту водоотведения многоквартирного дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Б. Хмельницкого, д.8 (далее - МКД), сообщает следующее.

На основании договора №706139-ВО-СМР-2017 от 04.07.2017 (далее - Договор) ООО «Империya» (далее - Подрядчик) производило работы по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Михайловка, ул. Б. Хмельницкого, д.8 (капитальный ремонт крыши, системы: теплоснабжения, водоотведения).

Капитальный ремонт системы водоотведения был выполнен в соответствии с проектно-сметной документацией, принят приемочной комиссией при участии представителей собственников, органа местного самоуправления, Фонда, подрядной организации. Согласно пункту 9.2 Договора гарантийный срок на выполненные работы устанавливается продолжительностью 5 (пять) лет со дня подписания акта по форме КС-2 и КС-3. Работы приняты 14.12.2017. Гарантии не распространяются в отношении дефектов, вызванных нарушением правил эксплуатации объекта в целом или его инженерных систем, смонтированного в нем оборудования, или дефектов, возникших по независящим от подрядчика причинам.

27.01.2022 проведено комиссионное обследование МКД в ходе которого установлено, что смотровой колодец на дворовой сети неоднократно был затоплен стоками выше уровня канализационного выпуска, в момент проведения комиссионного обследования канализационные выпуски находились в исправном состоянии. Кроме того, со слов собственников затопление смотровых колодцев на домовой территории происходит часто, что свидетельствует о ненадлежащей работе уличной сети системы водоотведения.

Таким образом, в настоящее время у Фонда отсутствуют основания для принятия мер в отношении Подрядчика с целью реализации гарантийных обязательств по договору.

Вместе с тем, обращаем внимание, что в соответствии с частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении

многоквартирным домом управляющей организацией она 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 Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, в состав общего имущества включаются, в том числе технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации.

В силу пункта 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Пунктом 18 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 определены работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170 организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить содержание и ремонт внутреннего водопровода и канализации жилых домов.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность управляющей организации выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества.

Заместитель генерального директора



Д.А. Куролесов