

Вх N \_\_\_\_\_ от 29.03. 2017

**КОПИЯ**

Генеральному директору  
ООО «Керамо-Сервис»  
Секинаеву Н.М.

от гр.

тел.

### **Досудебная претензия**

Между ООО «Керамо-Сервис» и гр. \_\_\_\_\_ и гр. \_\_\_\_\_,  
являющимися собственниками квартиры по адресу:

заклѹчен договор № \_\_\_\_\_ от 01.06.2014г. на предоставление услуг по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории в Коттеджном Комплексе Керамо «Рависсант» (далее – Договор).

1. В соответствии с п. 3.3 Договора ООО «Керамо-Сервис» имеет право не более одного раза в течение одного календарного года изменить размер стоимости услуг и работ. В Договоре не указано, каким образом ООО «Керамо-Сервис» должно уведомлять об изменении стоимости услуг и работ. В этом случае способ уведомления регламентируется п. 13 ст. 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации – в письменной форме не позднее чем за тридцать дней до даты предоставления платѣжных документов. В связи с отсутствием уведомления в письменном виде об изменении стоимости услуг стоимость услуг, оказываемых по Договору, на сегодняшний день равна 4 500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, а не 5 000 (Пять тысяч) рублей 00 копеек, как это указано во всех платѣжных документах (квитанциях), полученных за период с 01.07.2016г. по 28.02.2017г. Прошу прислать квитанции за каждый месяц в рамках указанного период с указанием стоимости услуг, соответствующей Договору.
2. В Приложении №1 к Договору представлен перечень и стоимость оказываемых услуг (далее - Перечень услуг). Часть услуг не оказывается или оказывается в ненадлежащем виде:
  - 2.1. Пункт №1 Перечня услуг – Содержание дорог, тротуаров, детских и спортивных площадок и иных мест общего пользования.  
В соответствии с приказом Министерства Транспорта Российской Федерации № 402 от 16.11.2012г. в состав работ по содержанию автомобильных дорог входят в том числе, но не ограничиваясь указанным перечнем (п. 6 раздела IV Приказа):
    - очистка проезжей части от мусора, грязи и посторонних предметов, мойка покрытий;
    - устранение деформаций и повреждений (заделка выбоин, просадок, шелушения, выкрашивания и других дефектов) покрытий,

исправление кромок покрытий, устранение повреждений бордюров, заливка трещин на асфальтобетонных и цементобетонных покрытиях, восстановление и заполнение деформационных швов;

- обеспыливание проезжей части автомобильных дорог;
- содержание в чистоте и порядке тротуаров, устранение повреждений покрытия тротуаров;
- установка недостающих светоотражающих щитков на осевом дорожном ограждении, буферов перед осевым дорожным ограждением;
- диагностика, обследование и оценка состояния автомобильных дорог и искусственных сооружений; текущие и периодические осмотры, обследования и испытания искусственных сооружений; оценка качества содержания автомобильных дорог и дорожных сооружений.

2.1.1. На ул. Прудная на отдельных участках дорог вдоль бордюра до сих пор лежит снег, покрытый грязью;

2.1.2. На ул. Прудная около входа на территорию у пруда со стороны второй очереди вдоль забора, отделяющего пруд от жилых домов, имеется сильное повреждение дорожного полотна, наезд на которой приведёт к поломке транспортных средств. Проблема существует не менее 2 лет.

2.1.3. У дома №1 по ул. Прудная более полугодом висит разбитое зеркало, которое должно обеспечивать водителям обзор поворота.

2.1.4. Напротив дома №88 по ул. Троицкая на дорожном полотне вокруг канализационного люка сильная неровность в виде просевшего куска дорожного покрытия. Проблема существует не менее 2 лет.

2.1.5. На выезде из посёлка до остановки маршрутных транспортных средств сильный провал дорожного полотна.

2.1.6. Вокруг пруда серьёзный разлом тротуарного покрытия, который за год так и не устранён. Проблема существует не менее 2 лет.

2.1.7. Не убран большой объём песка и пыли на дорогах ул. Прудная.

Прошу предоставить отчёт о проведённых работах по содержанию дорог, тротуаров, детских и спортивных площадок и иных мест общего пользования. Также прошу произвести обследование и дать оценку состоянию автомобильных дорог и тротуаров на обслуживаемой по Договору территории, а также приложить план со сроками устранения выявленных недостатков.

Прошу произвести перерасчёт стоимости оказанных услуг в связи с невыполнением ООО «Керамо-Сервис» работ и услуг по содержанию дорог, тротуаров, детских и спортивных площадок и иных мест общего пользования за период с 01.03.2015г. по 28.02.2017г.

2.2. Пункт №6 Перечня услуг – Сохранность инженерных сетей и сооружений энерго-, газо-, водоснабжения, канализации и других объектов общего пользования путём обеспечения круглосуточного пропускного режима и патрулирования по территории коттеджного посёлка. Часть услуг не оказывается или оказывается в ненадлежащем виде:

2.2.1. Патрулирование не осуществляется, как минимум, начиная с 01.03.2015г.;

2.2.2. В период с 01.07.2016г. (на самом деле, и ранее) по 28.02.2017г. пропускной режим фактически не реализовывался – въехать на территорию посёлка мог кто угодно – шлагбаум поднимался перед всеми машинами, наличие пропусков на автомобили не проверялся (как правило, охрана в полном составе находилась в помещении контрольно-пропускного пункта).

Прошу произвести перерасчёт стоимости оказанных услуг в связи с невыполнением части услуг и некачественным выполнением части услуг, оказываемых ООО «Керамо-Сервис» на основании Договора в указанные периоды.

3. В соответствии с п. 1.2.2 ООО «Керамо-Сервис» обязуется оказывать услуги по содержанию дорог, тротуаров, детских и спортивных площадок и иных мест общего пользования. В соответствии с п. 2.2.2 Договора ООО «Керамо-Сервис» обязуется оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с положениями Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г. (далее – Постановление №416), определяющим порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. В соответствии с Постановлением №416 услуги и работы по содержанию общего имущества должны в себе содержать минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества. Постановление Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. утверждает минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества. Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006г. определяет состав общего имущества в многоквартирном жилом доме.

ООО «Керамо-Сервис» не выполняет взятые на себя обязательства, описанные в Постановлениях Правительства РФ №416 от 15.05.2013г. и №290 от 03.04.2013г., в отношении общего имущества, перечисленного в Постановлении Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., а именно:

- очистка кровли от скопления снега и наледи в период с ноября 2016 г. по март 2017г. включительно;
- очистка придомовой территории от наледи и льда в период с ноября 2016 г. по март 2017г. включительно;
- выкашивание газонов (начиная с 01.07.2016г. по 30.09.2016г.).

Прошу произвести перерасчёт стоимости оказанных услуг в связи с частичным невыполнением ООО «Керамо-Сервис» соответствующих работ и услуг в указанные периоды.

4. В соответствии с п. 1.1.3 ООО «Керамо-Сервис» осуществляет содержание и обслуживание Здания ГРПБ и газопроводов высокого, среднего и низкого давления. С 24.08.2016г. договор на оказание услуг по газоснабжению заключен между мной и ГУП МО «Мособлгаз».

Прошу произвести перерасчёт стоимости Договора в связи с изменением объёма оказываемых услуг, а именно в связи с тем, что у ООО «Керамо-Сервис» с 24.08.2016г. и по настоящий момент нет обязательств по газоснабжению, которые исполнялись в рамках Договора до 24.08.2016г.

5. Прошу предоставить отчёт о выполнении услуги «Благоустройство территории» (пункт 2 Перечня услуг).
6. В связи с выше указанными недостатками в оказании услуг и выполнении работ со стороны ООО «Керамо-Сервис» прошу:
- 1) На основании указанных недочётов в обслуживании произвести перерасчёт стоимости оказанных услуг за период с 01.03.2015г. по 30.06.2016г., исходя из стоимости услуг, указываемых в платёжном документе (квитанции) совокупно как «содержание и техническое обслуживание имущества», в размере \_\_\_\_\_ в месяц.
  - 2) На основании указанных недочётов в обслуживании произвести перерасчёт стоимости оказанных услуг за период с 01.07.2016г. по 28.02.2017г., исходя из стоимости услуг, указываемых в платёжном документе (квитанции) совокупно как «содержание и техническое обслуживание имущества», в размере \_\_\_\_\_ в месяц.
  - 3) Предоставить квитанции с учётом произведённых перерасчётов.

Ответ прошу предоставить не позднее 12 апреля 2017г.

29 марта 2017г.

Общество  
с ограниченной ответственностью  
"Керамо-Сервис"

Заказчик:

Адрес регистрации:

Паспорт:

Телефон:

E-mail:

Заказчик:

Адрес регистрации:

Паспорт:

Телефон:

E-mail:

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Керамо-Сервис»  
(ОГРН 1127747194211)

Генеральный директор: Секинаев Нарт Марзабекович  
Адрес местонахождения: г. Москва, поселение Первомайское, деревня Пучково  
Телефон: 8 (499) 940-42-48  
E-mail: [keramobuh@bk.ru](mailto:keramobuh@bk.ru)

### **ОТЗЫВ НА ДОСУДЕБНУЮ ПРЕТЕНЗИЮ**

по договору от  
на предоставление услуг по содержанию и техническому обслуживанию  
объектов недвижимости и территории  
в Коттеджном Комплексе Керамо «Рависсант» (ККК «Рависсант»)

#### **Претензия**

29 марта 2017 года ООО «Керамо-Сервис» от  
была получена досудебная претензия от 29 марта 2017 года б/н  
(входящий номер канцелярии ООО «Керамо-Сервис» № 15) по договору от  
на предоставление услуг по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории в Коттеджном Комплексе Керамо "Рависсант" (Далее - Договор) о проведении перерасчета стоимости оказанных услуг в указанные в претензии периоды времени и предоставлении квитанций с учетом произведенных перерасчетов.

#### **О заявителях (Заказчике)**

Граждане РФ  
являются собственниками квартиры

являются собственниками

#### **Об Исполнителе**

ООО «Керамо-Сервис» является организацией, с которой ОАО «КЕРАМО» (Застройщик Коттеджного Комплекса Керамо «Рависсант», далее - Застройщик) 28.01.2013г. заключило договор комплексного обслуживания № 25.

По условиям данного договора ООО «Керамо-Сервис» (Обслуживающая организация) выполняет работы по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию объектов недви-

мости Застройщика, которые используются для обеспечения коммунальными услугами собственников жилых помещений в многоквартирных жилых домах и индивидуальных жилых домах, расположенных в Коттеджном Комплексе Керамо «Рависсant», оказывает коммунальные услуги по энергоснабжению, газоснабжению, водоснабжению и водоотведению (канализация), содержанию дорог, тротуаров, детских и спортивных площадок и иных мест общего пользования, благоустройству территории, сбору и вывозу бытового мусора, аварийно-диспетчерскому обслуживанию, расчету, начислению и сбору платежей за предоставленные коммунальные услуги, ведению бухгалтерской, технической и иной документации, обеспечению сохранности сетей и сооружений энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и других объектов недвижимости общего пользования, путем обеспечения круглосуточного пропускного режима и круглосуточного патрулирования по территории жилой зоны ККК «Рависсant», и в случае необходимости по обеспечению взаимодействия с органами полиции, противопожарной службой (МЧС) и скорой помощи.

ООО «Керамо-Сервис» не является управляющей компанией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

ООО «Керамо-Сервис» не осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами в Коттеджном Комплексе Керамо «Рависсant».

ООО «Керамо-Сервис» осуществляет деятельность по предоставлению коммунальных услуг собственникам квартир в многоквартирных домах и индивидуальных жилых домов, расположенных в ККК «Рависсant», выполнению работ и услуг, непосредственно связанных с предоставлением коммунальных услуг, а так же работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию имущества общего пользования малозэтажного жилого комплекса, который является ККК «Рависсant».

#### **Об имуществе общего пользования**

Под имуществом общего пользования малозэтажных жилых комплексов (Далее - МЖК) обычно понимают территории общего пользования, некапитальные сооружения и элементы благоустройства и озеленения, расположенные в границах таких комплексов.

К имуществу общего пользования МЖК относят детские и спортивные площадки, места отдыха, площадки для сбора мусора, парки, скверы, бульвары, газоны, декоративные ограждения, фонтаны, клумбы, ворота и заборы, противопожарные водоемы и другое (п. 2 ст. 48\_2 Проекта Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Далее – Законопроект)).

Из действующих норм к правоотношениям по содержанию имущества общего пользования в МЖК может быть по аналогии применена и применяется судами ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», которая содержит определение понятия «имущество общего пользования» - это имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения потребностей членов такого некоммерческого объединения в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей (дороги, водонапорные башни, общие ворота и заборы, котельные, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора, противопожарные сооружения и тому подобное).

#### **Основание возникновения и содержание обязательства.**

01 июня 2014 года между ООО «Керамо-Сервис» (Далее - Исполнитель) и гражданами :

(Далее - Заказчик) был заключен

договор № \_\_\_\_\_ на предоставление услуг по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории в Коттеджном Комплексе Керамо "Рависсant" (Далее - ККК "Рависсant") по условиям которого Исполнитель принял на себя следующие обязательства:

- обеспечивать Заказчика коммунальными услугами, а именно энергоснабжением, газоснабжением, водоснабжением и водоотведением (канализацией) путем заключения договоров с соответствующими ресурсоснабжающими организациями (п. 1.2.1)

- выполнять работы по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию дорог, проездов, земельных участков общего пользования, внутриплощадочных инженерных сетей и сооружений ККК «Рависсant» и оказывать услуги по содержанию дорог, тротуаров, детских и спор-

тивных площадок и иных мест общего пользования (п. 1.2.2), благоустройству территории (п. 1.2.3), сбору и вывозу бытового мусора (п. 1.2.4), аварийно-диспетчерскому обслуживанию (п. 1.2.5), расчету и сбору платежей за предоставленные коммунальные услуги и услуги по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории ККК «Рависсант» (п. 1.2.6), ведению бухгалтерской, технической и иной документации (п. 1.2.7), обеспечению сохранности объектов недвижимости общего пользования, путем обеспечения круглосуточного пропускного режима и круглосуточного патрулирования по территории ККК «Рависсант», и в случае необходимости по обеспечению взаимодействия с органами полиции, противопожарной службой (МЧС) и скорой помощи (п. 1.2.8).

Заказчик, в соответствии с п. 2.3.2. Договора, обязался производить оплату за предоставленные коммунальные услуги и услуги по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории ККК «Рависсант».

#### **Характер спорного правоотношения**

В силу части 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами (часть 2 статьи 421 ГК РФ).

Договор от 01 июня 2014 года № \_\_\_\_\_ на предоставление услуг по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории в ККК «Рависсант» не предусмотрен законом или иными правовыми актами, однако содержит элементы различных договоров, предусмотренных законом и иными правовыми актами (смешанный договор). В соответствии с частью 3 статьи 421 ГК РФ к отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Договор содержит:

1) элементы возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пунктах 9,10,11 и 12 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены Постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354, далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

2) элементы возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, указанного в разделе XV(1) Правил предоставления коммунальных услуг;

3) элементы договоров возмездного оказания услуг, неразрывно связанных с оказанием коммунальных услуг:

- по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;

- по расчету оплаты, сбору платежей за коммунальные услуги, ведению бухгалтерской и технической документации.

4) элементы договора подряда на выполнение работ по содержанию дорог, тротуаров, детских и спортивных площадок и иных мест общего пользования ККК «Рависсант»;

5) элементы договора подряда на выполнение работ по благоустройству территории ККК «Рависсант»;

6) элементы договора возмездного оказания услуг по обеспечению сохранности инженерных сетей и сооружений энерго-, газо-, водоснабжения, канализации, других объектов общего пользования путем обеспечения круглосуточного пропускного режима и круглосуточного патрулирования по территории коттеджного комплекса.

#### **Стоимость услуг по договору**

В соответствии с пунктом 3.1. Договора: *«Стоимость коммунальных услуг (энерго-, газо-, водоснабжение и водоотведение) определяется исходя из ежемесячных показаний индивидуальных приборов учета и действующих тарифов. Тарифы на коммунальные услуги, предоставленные в соответствии с настоящим договором, применяются с даты, указанной в решении органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования цен».*

Общая стоимость работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории ККК «Рависант», а так же периодичность и величина их изменения согласованы сторонами в пунктах 3.2. – 3.4. Договора. С 01 июня 2014 года по 30 июня 2016 года стоимость таких услуг составляла 4500 (Четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек в месяц, в том числе:

№ п/п	Наименование услуги	Стоимость руб./месяц
1.	Содержание дорог, тротуаров, детских и спортивных площадок и иных мест общего пользования	
2.	Благоустройство территории	
3.	Сбор и вывоз бытового мусора	
4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
5.	Расчет оплаты, сбор платежей за коммунальные услуги, ведение бухгалтерской и технической документации	
6.	Сохранность инженерных сетей и сооружений энерго-, газо-, водоснабжения, канализации и других объектов общего пользования путем обеспечения круглосуточного пропускного режима и патрулирования по территории коттеджного комплекса	

На основании пункта 3.3. Договора с 1 июля 2016 года стоимость услуг по содержанию и техническому обслуживанию объектов недвижимости и территории ККК «Рависант» составляет 5000 (Пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц.

#### **Исполнение договорных обязательств Заявителем**

Заказчик ненадлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору в части полной и своевременной оплаты услуг по Договору.

По данным бухгалтерского учета Исполнителя на 01 апреля 2017 года за Заказчиком по До-

#### **Обязанности Заявителя в силу закона**

##### Бремя содержания общего имущества

В силу части 3 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) *Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме* на основании части 1 статьи 39 ЖК РФ.

*Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей...* (часть 1.1. статьи 161 ЖК РФ).

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме обеспечивается управлением многоквартирным домом (часть 1 статьи 161 ЖК РФ).

##### О способах управления многоквартирным домом

**Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:**

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или



иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией (часть 2 статьи 161 ЖК РФ).

Вы не уведомили ООО «Керамо-Сервис» о выбранном способе управления домом № корпус по ул. Прудная. Осмелимся предположить, что до настоящего времени Вами, как собственниками квартиры в МКД, не исполнена одна из основных обязанностей в силу закона.

#### О праве собственности на общее имущество многоквартирного дома

Законом (часть 1 статьи 36 ЖК РФ) установлено, что общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности. Этой же нормой рамочно определен состав общего имущества в многоквартирном доме.

#### Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме

**Одной из основных обязанностей собственников жилых помещений в силу закона является соблюдение правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (часть 4 статьи 30 ЖК РФ).**

В соответствии с частью 3 статьи 39 ЖК РФ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (Далее – Правила содержания общего имущества).

#### Состав общего имущества

Правилами установлено, что в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в таком доме определяется состав общего имущества (подпункт а) пункта 1 Правил содержания общего имущества).

Какое имущество включается в состав общего имущества, более детально, чем в ЖК РФ, определено в пунктах 2, 5 – 7 Правил содержания общего имущества.

В целях ответа на Вашу претензию из всего нормативно определенного перечня общего имущества выделим следующее:

- *крыши* (подпункт 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ, подпункт б) пункта 2 Правил содержания общего имущества)

- *земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты* (подпункт 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ, подпункт е) пункта 2 Правил содержания общего имущества).

#### Мероприятия по содержанию общего имущества

Что включает в себя содержание общего имущества определено в пункте 11 Правил содержания общего имущества.

В целях ответа на Вашу претензию приведем некоторые, обязательные к исполнению, мероприятия по содержанию общего имущества, а именно:

- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества (подпункт г));

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание крыш (подпункт з)).

#### Минимальный перечень услуг и работ

##### Общие сведения

*Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2. Статьи 161 ЖК РФ).*

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Далее – Минимальный перечень) и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Далее – Правила оказания услуг) утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290.

### Состав Минимального перечня

В Минимальный перечень, кроме всего прочего входят:

- Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов (п. 7 Минимального перечня);
- Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома в холодный (п. 24 Минимального перечня) и теплый (п. 25 Минимального перечня) периоды года;

### Обязанности ответственных лиц

В силу пункта 6 Правил оказания услуг в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Минимальным перечнем, **лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны**, в том числе:

- а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;
- б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;
- е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.

Уважаемые \_\_\_\_\_, в настоящее время именно Вы, наряду с другими собственниками квартир в доме № \_\_\_\_\_ корпус \_\_\_\_\_ по ул. Прудная, являетесь лицами, ответственным за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

### Определение расходов за содержание

Как уже отмечалось выше, *собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме* на основании части 1 статьи 39 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 29 Правил *Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.*

### Способы обеспечения надлежащего содержания общего имущества

В силу пункта 16 Правил содержания общего имущества надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом (указаны выше) обеспечивается собственниками помещений:

- путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом) (в соответствии со статьей 164 ЖК РФ);
- путем членства собственников помещений в товариществе собственников жилья, жилищном, жилищно-строительном кооперативе или ином специализированном потребительском кооперативе (при управлении многоквартирным домом) (в соответствии с разделами V и VI ЖК РФ);
- путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями (в соответствии с пунктом 2 статьи 138 ЖК РФ);
- путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ).

### **Об исполнении Заявителем обязанностей в силу закона**

В претензии не указано, какие из многочисленных обязанностей, установленных законом и иными нормативными актами для собственников жилых помещений многоквартирного дома, из перечисленных выше, Вами надлежащим образом исполнены на сегодня и (или) продолжают исполняться.

## **По содержанию претензии**

### **Пункт 1**

Вы справедливо заметили, что в соответствии с пунктом 3 Договора изменение размера стоимости услуг и работ, перечисленных в Приложении № 1 к Договору, может производиться не более одного раза за один календарный год и не более чем на официально публикуемой Федеральной службой государственной статистики процент инфляции за предыдущий календарный год, а так же то, что в Договоре не согласован порядок уведомления о таких изменениях.

Однако Вы ошибаетесь в том, что порядок уведомления в нашем случае регламентирован пунктом 13 статьи 155 ЖК РФ. Норма, на которую Вы ссылаетесь, определяет порядок информирования, в том числе, собственников жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Стоимость услуг и работ, перечисленных в Приложении № 1 к Договору, не входит в состав платы за жилое помещение.

Как было указано выше, Договор является смешанным. Услуги и работы, перечисленные в Приложении № 1 к Договору, регулируются нормами ГК РФ. В нашем случае применима норма, содержащаяся в части 1 статьи 165.1 ГК РФ, которая устанавливает, что *заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.*

*Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.*

С момента получения Вами квитанции, содержащей измененный размер стоимости услуг и работ, перечисленных в Приложении № 1, Вы считаетесь уведомленными надлежащим образом.

Обращаем Ваше внимание, что стоимость услуг с 01 июля 2016 года была увеличена первый раз с момента заключения договора 01 июня 2014 года.

### **Пункт 2.1.**

Нормы приведенного Вами Приказа Минтранса России от 16.11.2012г. N 402 «Об утверждении Классификации работ по капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог» распространяют свое действие на правоотношения по капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог.

Как следует из ГОСТ Р 50597-93 «Автомобильные дороги и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения» все дороги делятся на две основные группы: это автомобильные дороги и дороги и улицы городов и других населенных пунктов.

Определение понятия автомобильная дорога содержится в статье 3 Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Автомобильная дорога – это объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (Далее - ГрК РФ) относит автомобильные дороги к линейным объектам, наряду с линиями электропередачи, линиями связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями (Статья 1, пункт 10.1 ГрК РФ).

Категории улиц и дорог в городах и населенных пунктах определяются по СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Требования к содержанию улично-дорожной сети города Москвы определены в Постановлении Правительства Москвы от 16.12.2014 N 762-ПП «Об утверждении Требований к санитарно-техническому содержанию объектов дорожного хозяйства улично-дорожной сети города Москвы и Порядка выполнения работ по капитальному ремонту, текущему ремонту, разметке и содержанию объектов дорожного хозяйства улично-дорожной сети города Москвы».

Недостатки, перечисленные Вами в п.п. 2.1.1. – 2.1.7., необходимо оценивать в соответствии с приведенными выше нормативными актами. Наличие того или иного недостатка объекта дорожного хозяйства автоматически не свидетельствует о его ненадлежащем состоянии, если не превышены нормативно допустимые пределы.

Эксплуатационное состояние дорог, допустимое по условиям обеспечения безопасности дорожного движения отслеживается ООО «Керамо-Сервис» в текущем режиме. В случае выявления недостатков, которые недопустимы по действующим нормам, будут приняты меры по их устранению.

### Пункт 3

Как уже отмечалось выше ООО «Керамо-Сервис» не осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами в Коттеджном Комплексе Керамо «Рависсант». Принятие на себя обязанности по Договору оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 (далее – Правила управления МКД) (п. 2.2.2. Договора) не означает, что ООО «Керамо-Сервис» приняло на себя обязанности осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами и (или) оказывать все обязательные для такой деятельности услуги. Это означает, что если Правила управления МКД содержат обязательные требования к отдельным или всем видам услуг (работ), которые обязалось оказывать (выполнять) ООО «Керамо-Сервис» по Договору, то такие услуги (работы) ООО «Керамо-Сервис» будет оказывать (выполнять) в соответствии с Правилами управления МКД.

Так, например, услугу по аварийно-диспетчерскому обслуживанию ООО «Керамо-Сервис» оказывает в соответствии с главой IV Правил управления МКД, которая определяет порядок осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

ООО «Керамо-Сервис» не осуществляет содержание общего имущества многоквартирных домов, к которому относятся и крыши таких домов, в том числе и по причине того, что Собственники не определили состав общего имущества каждого многоквартирного дома.

### Пункт 4

Заключение Вами договора на оказание услуг по газоснабжению с ГУП МО «Мособлгаз» никак не повлияло на обязанности ООО «Керамо-Сервис» по содержанию и обслуживанию Здания ГРПБ и газопроводов высокого, среднего и низкого давления.

Тем более, что за это с Вас плата не взималась и до заключения Вами вышеупомянутого договора.

### Пункт 5

Предоставление отчетов о выполнении работ и оказании услуг Договором не предусмотрено. Однако Вы всегда можете узнать в месте нахождения постоянно действующего исполнительного органа ООО «Керамо-Сервис» о выполненных работах по благоустройству территории Коттеджного Комплекса Керамо «Рависсант».

### Пункт 6

В силу пункта 42 Правил содержания общего имущества *Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.*

В соответствии с пунктом 6 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (Далее - Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), *в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного*

кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

В силу пункта 15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (Пункт 16 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Пунктом 10 указанных выше правил определено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется расчетным путем по установленной формуле.

Предлагаемые Вами размеры общей стоимости услуг и работ:

не

подтверждены расчетами.

Поскольку ранее Вы не обращались с претензиями по качеству услуг (работ) и не требовали составления актов нарушения качества, то оснований для уменьшения определенного Договором и в соответствии с Договором размера платы за содержание и техническое обслуживание объектов недвижимости и территории ККК «Рависант» до предлагаемых Вами размеров у ООО «Керамо-Сервис» нет.

Свершено в городе Москве 24 апреля 2017 года.

Генеральный директор ООО «Керамо-Сервис» \_\_\_\_\_

Н.М. Секинаев

