

Исх. №02-02-24 от 04.02.2024г.

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

В ответ на письмо исх. №б/н от 27.12.2024г. сообщаю, что в письме в ООО «ГУК Домжилсервис» я указал основания, по которым Акт № 11 от 30.11.2023г. (о работах по содержанию и ремонту общего имущества МКД в ноябре 2023г.) не подписан. Дополнительно прошу принять во внимание и учесть при подготовке Акта:

- в акте перечислена часть работ без указания объемов и других показателей выполнения, что оставляет возможность после подписания с моей стороны – дозаполнить эти пустые позиции. Я не имею права и возможности подписывать перечень работ, объем/ состав которых не указан;
- итоговая сумма по выполненным работам – не указана. После подписания с моей стороны таким образом – может быть вписана любая сумма, что не допустимо;
- формулировка работы: «Электроснабжение: замена 600 мм» - не понятна;
- подпись на Акте поставлена не Коробан Л.А., так как она уже не работала в организации;
- **за период не были выполнены обязательные работы по Договору управления:**

1. Проверка температурно – влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений – устранение причин нарушения (1 раз в месяц);
2. Проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями (1 раз в месяц);
3. Проверка кровли на отсутствие протечек (1 раз в месяц);
4. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод (1 раз в месяц);
5. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), (1 раз в месяц). Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (1 раз в месяц);
6. Проверка состояния поверхностного слоя полов, при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), (по мере выявления повреждений и нарушений);
7. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуального теплового пункта (1 раз в неделю). Проверка исправности, регулировка и техобслуживание контрольно – измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, общедомовых приборов учета (1 раз в месяц). Контроль состояния КИП (манометров, термометров и др.) систем холодного и горячего водоснабжения (1 раз в месяц). Замена не исправных КИП;
8. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов (1 раз в месяц);
9. Работы по обеспечению пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты (1 раз в месяц);
10. Дератизация (1 раз в месяц);
11. Выполнение заявок населения.

В случае если **работы по п.1-4** выполнялись и обобщены в п.7 Акта №11 от 30.11.23г. – то я, постоянно проживая в доме, отмечал отсутствие управляющей (весь период), перебои в работе даже аварийно – диспетчерской службы, не был извещен о каких – либо осмотрах подвала,

техэтажа и кровли, не подписывал соответствующих актов и не имею оснований полагать, что работы выполнялись.

Работы по п.5 не выполнены, что подтверждается Актами от 09.12.2023г., от 20.01.24г., ранее направленными письмами и др.

Работы по п.6 по устранению отдельных дефектов полов не выполняются даже по направленным письмам: повреждения полов с локальными ямами – были указаны в моем письме исх. №01-11-22 от 10.11.2022г., в течение года не все устранены и повторно указаны в письме исх. №01-01-24 от 10.01.2024г., при этом именно локальные критичные не устраненные повреждения полов – всего в двух местах, их можно отремонтировать в течение часа.

Работы по п.7 – предусмотренные договором работы не выполнялись: явные и критические недостатки, которых бы не было при минимальном контроле – перечислены в письме исх. №03-02-24 от 04.02.2024г.

Работы по п.8 не выполнялись должным образом, с учетом отсутствия документации по техосмотрам лифтов, тех. освидетельствованию, выписки из журнала заявок по работе лифтового оборудования, запрошенных в письме вх. №14/0178/24 от 15.01.24г. и ранее вх. №м/3409/23 от 15.12.2023г.

Работы по п.9 не выполняются системно: так, работоспособность клапанов дымоудаления не проверялась более года, напор и подача воды для ПК на квартирных площадках – не проверялись более 2-х лет; осмотр систем пожарной сигнализации был выполнен 15.09.23г. (Акт от 15.09.23г.) и затем 21.11.23г., при этом обнаруженные нарушения в работе противопожарных систем, в том числе разблокировка замков домофона входных дверей при сигнале «Пожар» в 6-ти подъездах, выход из строя контроллеров линий пожарных датчиков 6-ти этажей в подъезде №7 и др. – не устранены с 21.11.23г. до настоящего времени.

Противопожарная лестница в 5-м подъезде темная с 4 по 8 этаж; по этому вопросу мной было направлено письмо исх. №01-01-24 от 10.01.24г., и ранее письмо исх. №01-11-22 от 10.11.2022г. Мер за 14 месяцев не принято.

По п.10 – прошу представить какие – либо подтверждающие документы о выполнении работ.

По п.11 – имеется множество не выполненных или просроченных жалоб. Они не собраны и не систематизированы жителями. Показательным по этому пункту являются 4-х кратные обещания о покупке ковриков входных тамбуров, которые до сих пор не куплены для части подъездов. В итоге жители из собственных средств купили коврики в 5 и 7 подъездах. Противоскользющее покрытие перед входными дверями (зеленый ворс) было закреплено осенью в состоянии уже не работоспособном, пережившим два зимних сезонов, гладким, изначально невымытым (отмывали консержи) и без ворса.

Поскольку денежные средства по перечисленным работам получены Вашей организацией, руководствуясь ст.328 ГК РФ, предлагаю выполнить калькуляцию стоимости не выполненных работ для указания в Акте нарушения качества оказания услуг или выполнения работ, и на данные средства выполнить замену потолков первых этажей подъездов (кроме первого подъезда, в котором эти работы выполнены) и замену входных дверей, притворы которых не обеспечивают герметичность, или выполнить перерасчет квитанций по строке содержания и текущего ремонта.

Приложение: Акт № 11 от 30.11.2023г. (о работах по содержанию и ремонту общего имущества МКД в ноябре 2023г.). – на 2-х листах;

**С уважением,
председатель Совета многоквартирного дома
по адресу: г. Мытищи, ул. Трудовая, д.22**



/ А.В. Демкин /

тел. 8-916-591-47-04, andemkin@gmail.com
141014, г. Мытищи, ул. Трудовая, д.22, кв. 616.

Акт выполненных работ № 11

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Мытищи Трудовая 22

г.Мытищи

«30» ноября 2023г.

Стороны в составе:

"Исполнитель" :

1. ООО "Городская управляющая компания "Домжилсервис" в лице управляющей Коробан Л.А.

2. ООО "Городская управляющая компания "Домжилсервис" в лице инженера по эксплуатации: Шапоренко В.С.

"Заказчик":

Собственники жилых помещений в лице Председателя Совета дома Дёмкин А.В.

составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом ул. Трудовая , г. Мытищи:

№ 22

№ п/п	Наименование работ	Периодичность/ количествен-ный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Примечание
Текущий ремонт				
1	Благоустройство территории:			
2	МОП:			
3	Ремонт мусоропровода			
4	Работы по надлежащему содержанию кровли, цоколя, фасада			
5	Пожарная сигнализация и автоматика			
6	Ремонт лифтового оборудования			
7	Водо- и теплоснабжение (замена кранов, сгонов, муфт, теплоизоляции)			
8	Электроснабжение:			
	Замена ламп G23	38,00	шт	В счет содерж. дома
	Замена E27 (переходные балконы)	11,00	шт	В счет содерж. дома
	Замена 600 мм	8,00	шт	В счет содерж. дома
9	Вывоз снега: (в случае необходимости)			
10	Непредвиденные расходы			
ИТОГО текущий ремонт:				

Регламентные работы			
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления		в рамках дог.управления
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и насосной станции		в рамках дог.управления
3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения		в рамках дог.управления
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)		в рамках дог.управления
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования		в рамках дог.управления
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов (техническое обслуживание, страхование, техническое освидетельствование, диспетчерский контроль за работой лифтового оборудования)		в рамках дог.управления
7	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		в рамках дог.управления
8	Работы по уборке придомовой территории в т.ч реагенты, мех. уборка, промывка мусоропровода		в рамках дог.управления
9	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		в рамках дог.управления
10	Дератизация и дезинсекция		в рамках дог.управления
11	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД		в рамках дог.управления
12	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе услуги расчетного центра и МФЦ		в рамках дог.управления
	Итого регламентные работы:		
	Итого за месяц выполнено работ и услуг на сумму:		

2. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

3. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель –

Исполнитель –

Собственник –

Управляющая Компания

(должность, Ф.И.О.)

Служба по экп. Управляющей К. Г.

(должность, Ф.И.О.)

Корень

(подпись)

Служба по экп. Управляющей К. Г.

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)