

ВХ. № М/0737/24

от «13» 02 2024г.

ООО ГУК «ДОМЖИЛСЕРВИС»

Генеральному директору ООО «Городская
управляющая компания «Домжилсервис»
Гашичеву Д.Ю.

Исх. №06-02-24 от 12.02.2024г.

Уважаемый Дмитрий Юрьевич!

Инженером Шапоренко В.С. в ответ на мой запрос (исх. 01-02-24 от 02.02.2024г.) не официально были переданы на утверждение в электронном виде сметы на ремонт холлов и площадок первых этажей, а также сметы на восстановление недостатков, указанных в письме исх. №01-01-24 от 10.01.2024г. При рассмотрении последних оказалось, что в сметы на восстановление недостатков – включены также и другие объемы работ, при этом из анализа смет не понятны их места и необходимость. Для согласования объемов этих работ и их стоимости – предлагаю вернуться к ранее практиковавшейся схеме с предварительным согласованием простого перечня работ, с указанием их мест и объемов. При проверке сметы на ремонт холлов и площадок первых этажей первая же позиция «Демонтаж подвесных потолков типа «Армстронг» по каркасу из оцинкованного профиля», и вторая позиция «Устройство подвесных потолков...» - вызывает не только вопросы о составе работ и их стоимости, но и об общей цели автора документа. Так, в составе работ по указанному шифру 15-01-047-15 **учитывается монтаж с подъемников мачтовых, использование автомобилей бортовых (?)**. Общая стоимость работ по представленной смете на демонтаж каркасного потолка для 1 подъезда (25 кв.м) **составила таким образом 23,5 тыс. руб. (!!!)**. При том, что данный демонтаж может быть выполнен силами 1 человека в течение 2-3 часов со стремянки, без доп. материалов. Последующая позиция «устройство подвесных потолков», с учетом материалов, оценена по той же методике в 44,5 тыс. руб. Всего: 68 тыс. руб. Ранее, в ПТР, подписанном в декабре 2021г. стоимость подобных работ для 30 кв.м потолка составляла 43,8 тыс. руб. (с заменой каркаса и материалами). С учетом данных цифр, стоимость предлагаемых УК работ и материалов удвоилась за 2 года, при том, что официальная инфляция за тот же период составила 21,23%. В случае, если управляющая компания не является «прокладкой», привлекающей исключительно подрядные организации (с оплатой собственниками налогов и прибыли и тех и других), а имеет в штате плотников и подсобных рабочих – стоимость работ должна примерно равняться стоимости материалов, и составлять в сумме для 25 кв.м – никак не более 50 тыс.руб. или 300 тыс. на 6 подъездов. В подкрепление этого прикладываю первое же полученное по моему обращению КП на материалы для 6 подъездов (см Приложение 1): 101,47 тыс.руб., в т.ч. доставка. С учетом монтажа в сумме затраты на замену потолков в 6-ти подъездах не превышают таким образом 250 тыс. руб, хотя по направленной для подписания с моей стороны не официальной смете и ПТР 2024 – она сейчас составляет 408 тыс.руб.

Для ремонта штукатурки внутренних стен применена в переданной не официально смете федеральная расценка Р61-2-1 в поз.2, включающая подъемники, труд машинистов (!), но не включающая обеспыливание и огрунтовку, требуемую по технологии для поверхностей, требующих обезжиривания и в соответствии с п.3.8, 3.7 СНиП 3.04.01-87. Простыми словами – без грунтовки восстановленное штукатурное покрытие опять потребует ремонта в течение года.

Коммерческое предложение от ГУК «Домжилсервис» на замену входных дверей (148,46 тыс. руб. за дверь) представляется завышенным в 1,5 раза при анализе предложений поставщиков. С учетом не указания в КП данных компаний – производителя дверей и монтажной организации – не понятно – какие работы выполняет в этом случае ООО «ГУК Домжилсервис», и как их расценивать (договор, смета?).

Вышеприведенные единичные примеры привожу для наглядности вопроса в целом, а именно: до 2023 года стоимость предложений на материалы и работы, частично отраженные в ПТР - не превышали среднерыночных, объемы и места предполагаемых работ были понятны. Теперь стоимость завышена по многим позициям в 1,5 – 2 раза; сметные расценки не соответствуют реальным работам (содержат как не применимые работы, так и не включают обязательные), места выполнения работ по отделке – из смет не понятны.

Эта ситуация (по планируемому ПТР на 2024 год по нашему дому, в результате которого **создается искусственный «долг» 2,5 млн. руб.** и ПТР других домов) выходит за рамки правового поля и целесообразности взаимодействия собственников с управляющей компанией при таком подходе в принципе.

Не зависимо от каких – либо решений совета дома и утвержденных планов, «долгов» дома и даже задолженностей отдельных или всех вместе собственников по оплате квитанций - законодательно

утвержден перечень обязательных работ, выполняемых управляющей компанией и требований к выполняемым работам, обязательный для любого исполнителя, обеспечивающих в первую очередь безопасность – см Приложение №2. Состав работ по обслуживанию конструкций, инженерных систем и требования к их качеству и периодичности – не известны собственникам, не могут быть никак ими оценены и проконтролированы. Они должны выполняться безусловно и проверяться выборочно как в установленном порядке, так и по инициативе любого из собственников, сделавших обоснованный запрос. Включение данных работ в ПТР – ставит в зависимость выполнение обязательных работ, обеспечивающих безопасность, от располагаемого бюджета, «долга», что в принципе не допустимо и, влечет последствия, регулируемые уголовным правом.

Формирование бюджета для не обязательных мероприятий плана текущего ремонта (ПТР) было введено (одной из первых) компанией «Домжилсервис» директивно с учетом имеющихся средств, остающихся после выполнения обязательных работ (для каждого дома своя сумма). Поскольку часть работ по отделке, благоустройству – может быть выполнена раньше или позже, в том или ином объеме – эта мера стала мощным конкурентным преимуществом компании, позволяющим собственникам не только проводить восстановительные ремонты, но и выполнять дополнительное благоустройство, докупать оборудование, предметы интерьера и проч., которых не было раньше. Этим во многом объясняется резкое увеличение популярности и квадратных метров в обслуживании в период работы ООО «ГУК Домжилсервис» в 2014 – 2022 годы.

В настоящее время политика руководства компании, после покупки ее ГК «Самолет» - превратила формат ПТР в инструмент, загоняющий дом в долги и служащий оправданием тех или иных не выполненных работ. Завышенная стоимость работ (как именно она формируется указано выше), не проверяемые объемы вывоза снега и проч. – формируют долг, растущий со временем, никаким органом не проверяемый и нормативно не регулируемый. При этом обязательные работы, такие как восстановление внутренней отделки, замена или ремонт дверей и др. – системно перестают выполняться, так как частично они присутствуют в ПТР, в котором «нехватка» исчисляется миллионами рублей. Собственники, введенные в заблуждение относительно фактической стоимости выполняемых работ – верят в то, что когда – нибудь «долг» уменьшится и кто – то что – то сделает. С учетом текущей экономической ситуации, санкций и проч. – вера эта наивна.

С учетом изложенного – у собственников не остается другого выхода, кроме согласования ПТР на работы по отделке и благоустройству с учетом потребностей дома и в соответствии с требованиями нормативных документов (Приложение 2) и заключенных договоров управления, не зависимо от каких - либо смет, комм. предложений и располагаемых бюджетов, так как накопление не выполненных работ, являющихся обязательными – приводит не обратимо к необходимости в ближайшие годы капитального ремонта, которого могло не быть и денег на который не будет.

Прошу Вас (дублируя вопрос ранее направленного письма исх. 01-01-24 от 10.01.2024г.) изложить позицию ООО «ГУК Домжилсервис» по рассматриваемой проблеме – для понимания дальнейшего формата взаимодействия.

Также по этому вопросу прошу принять во внимание, что в соответствии с положениями ст.161.1 ЖК РФ, ч.8 п.4, а также из ч. 4.3 ст. 44 и ч. 1 ст. 46 председатель совета дома обладает правом подписания Актов выполненных работ и оказанных услуг исключительно по решению ОСС, которое должно быть принято не менее чем 2/3 голосов собственников от общего числа. Поскольку в нашем доме такого решения принято не было – Акты могут подписываться как председателем совета дома (на правах собственника), так и любыми собственниками (в соответствии с принятой практикой – не менее чем 3 собственниками). Законодательством не предусмотрены нормы, запрещающие в нашем случае председателю, членам совета дома или другим собственникам подписывать Акты выполненных работ; такие лица, подписавшие Акты – выражают личное право (в ответ на просьбу управляющей компании о подписании) и не представляют при этом права других собственников.

Приложения: 1. Коммерч. предложение на монтаж потолков Армстронг (материалы) – на 1-м листе;
2. Перечень нормативной документации, регламентирующей работы по содержанию и обслуживанию общего имущества МКД, конструкций и инженерных систем зданий и сооружений на 1-м листе.

**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.

Заказ покупателя № ДТ-24-ТСМ-639 от 12 февраля 2024 г.

Исполнитель: ИП Юмагулов Тимур Саловатович, ИНН 502913516900, 143103, г. Мытищи, ул. Академика Каргина 43-2-115
Заказчик: Частное лицо (Р), Андрей, Телефон: 89777261787 E-mail: andemkin@yandex.ru

№	Артикул	Товары (работы, услуги)	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма
1		Профиль основной 3600мм PR ПП 24*32*3,6 Standart (40шт/уп) (Белый)	36	шт	141,00	5 076,00
2		Профиль поперечный 1200мм PR ПП 24*25*1,2 Standart (104шт/уп) (Белый)	210	шт	47,00	9 870,00
3		Профиль поперечный 600мм PR ПП 24*25*0,6 Standart (130шт/уп) (Белый)	210	шт	23,00	4 830,00
4	9874563294874	Уголок пристенный 3м (Белый 19х19.(1уп/60шт))	40	шт	92,00	3 680,00
5	968756346	Подвес потолочный (армстронг. грильято) (1 метр (100шт))	120	шт	14,00	1 680,00
6	124/1/454	Анкер клин распорный (6х40 мм(уп/200шт))	120	шт	7,00	840,00
7	274780	Плита потолочная Rockfon "Lilia" A15/A24 600х600х12мм (1уп-28шт-10,08м2)	420	шт	175,00	73 500,00
8		Доставка	1	ед	2 000,00	2 000,00

Итого: 101 476,00
В том числе НДС:

Всего наименований 8, на сумму 101 476,00 RUB
101 476,00

Исполнитель _____ Заказчик _____
подпись _____ расшифровка подписи _____

Перечень нормативной документации, регламентирующей работы по содержанию и обслуживанию
общего имущества МКД, конструкций и инженерных систем зданий и сооружений

- Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в составе постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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" (требования к определению перечня общего имущества, его содержанию, правила изменения размера платы в случае оказания услуг и выполнения работ не надлежащего качества);
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (вместе с МДК 2-03.2003);
- ГОСТ Р 56195-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбор и вывоз бытовых отходов. Общие требования. (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 27.10.2014 N 1447-ст);
- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- № 261-ФЗ от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- № 52-ФЗ от 30.03.1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- № 7-ФЗ от 10.01.2002 г. «Об охране окружающей среды».
- Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах Постановление Правительства РФ от 24.06.2017 N 743
- ГОСТ Р 55964-2022. Лифты. Общие требования к безопасности при эксплуатации (Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 10 октября 2022 г. N 1114-ст) - "ГОСТ Р 59638-2021. Национальный стандарт Российской Федерации. Системы пожарной сигнализации. Руководство по проектированию, монтажу, техническому обслуживанию и ремонту. Методы испытаний на работоспособность" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 24.08.2021 N 791-ст);
- РД 25.964-90 Система технического обслуживания и ремонта автоматических установок пожаротушения, дымоудаления, охранной, пожарной и охранно-пожарной сигнализации. Организация и порядок проведения работ;
- Автоматические системы пожаротушения и пожарной сигнализации. Правила приемки и контроля. Методические рекомендации;
- РД 009-01-96 Установки пожарной автоматики. Правила технического содержания;
- Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390 "О противопожарном режиме";
- Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок (утв. приказом Минэнерго РФ от 24 марта 2003 г. N 115);
- технические регламенты и стандарты на оборудование и другая нормативная документация.