

02 апреля 2016 г.

Генеральному директору
Управляющей компании
ООО «Комфорт Эстейт»
В.С. Нагорняку
от старших подъездов многоквартирных
домов, расположенных по адресу:
Московская область, Красногорский район,
пос. Отрадное, ул. Лесная, д.16, 17, 18

ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ

1 апреля 2016 года по Вашему распоряжению Управляющая компания ООО «Комфорт Эстейт» (далее - «УК») прекратила обеспечение работоспособности системы домофона в домах № 16, 17, 18 по ул. Лесная, поселок Отрадное Красногорского района Московской области.

Данное действие УК мотивирует тем, что на общем собрании собственников система домофона не была включена в состав общего имущества данных многоквартирных домов (далее - «МКД»).

На основании п.3. ч.1. ст.36 ЖК РФ* и п.7 Постановления Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»** домофон является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170), а точнее п.п. 5.6.2, Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать эксплуатацию автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома. Поэтому техническое обслуживание домофона относится к услугам по содержанию общего имущества.

На момент заключения договора управления МКД домофон был в наличии и, следовательно, относился к общему имуществу. Данный факт подтверждается техническими паспортами квартир МКД.

На основании вышеизложенного, действия УК по прекращению обеспечения работоспособности системы домофона являются незаконными. В связи с чем требуем возобновить функционирование системы домофона в срок до 06 апреля 2016 года.

В случае невыполнения данного требования в обозначенный срок собственниками МКД будет подано исковое заявление в суд.

* ст.36 ЖК РФ

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:
1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры,

технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**** П. 7 Правил содержания общего имущества**

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.