



НЕВСКИЙ ГОРИЗОНТ

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ООО "УК Невский Горизонт"
ИНН 7842162982, ОГРН 1187847266881,
Адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Большая
Зеленина, д. 8, к. 2, литер А, пом. 53-Н, Р.М. 8)
e-mail: info@uk-nevgorizont.ru

Собственникам помещений в
многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский
район, п. Бугры, Воронцовский
бульвар, д. 11, корпус 3

УВЕДОМЛЕНИЕ

ООО «УК Невский Горизонт» осуществляет управление многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Бугры, Воронцовский бульвар, д. 11, корпус 3 на основании Протокола № 1/В11-3-2020 от 11.11.2020 внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В начале управления многоквартирным домом управляющая организация ООО «УК Невский Горизонт» произвела обследование технического состояния дома и работоспособности инженерных систем, в результате которого было установлено, что система автоматической противопожарной защиты находится в неисправном состоянии, что влечет за собой непосредственную угрозу жизни и здоровья всех проживающих лиц в многоквартирном доме.

ООО «УК Невский Горизонт» провело комплекс работ по ремонту и замене вентиляторов системы дымоудаления, а также ремонт насоса и внутреннего пожарного водопровода многоквартирного дома. Общая сумма неотложного ремонта составила **691 376 рублей 63 копейки**. Работы выполнены в полном объеме, система автоматической противопожарной защиты в настоящее время работает в штатном режиме.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 № 6464/10 все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими организациями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском.

При этом, если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

В соответствии с ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ, п. 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 (далее – Правила № 491), размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 – 48 ЖК РФ, за исключением

размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. При этом в предложении о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

В соответствии с п. 35 Правил № 491, размер платы за содержание жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Предлагая размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, управляющая организация ООО «УК Невский Горизонт» не предвидела и не могла предвидеть то, что в многоквартирном доме автоматическая противопожарная защита находится в неисправном состоянии, поскольку в силу пункта 27 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, в обязательный минимальный перечень по содержанию общего имущества в многоквартирном доме включены работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты и т.п.

Таким образом, стоимость непредвиденных работ по восстановлению работоспособности автоматической противопожарной защиты не учтена при определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме и не покрывает начислений. Выполнение неотложных и непредвиденных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) должно быть дополнительно компенсировано собственниками помещений в доме.

В соответствии с п. 4.14 Договора управления многоквартирным домом расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

На основании изложенного, уведомляем Вас, что управляющая организация ООО «УК Невский Горизонт» будет производить дополнительное начисление по возмещению расходов управляющей организации за произведенные непредвиденные неотложные работы по восстановлению работоспособности автоматической противопожарной защиты, начиная с квитанций за март 2022 года и до полной компенсации собственниками помещений в многоквартирном доме, в соответствии с п.4.14 Договора управления многоквартирным домом.

Приложение: 1. Коммерческое предложение ООО «Галант»
2. Акт приема-сдачи выполненных работ к договору подряда № 96/ПП от 12.05.2021г.

Генеральный директор
ООО «УК Невский Горизонт»



О.А. Миронова