

130А



ООО «ДЖАМАЛЬ ПЛЮС»

299011, г. Севастополь, ул. Гоголя, д.27, кв.6
ОГРН 1149204046188 ИНН/КПП 9204021703/920401001
р/с 40702810140140000003 в РНКБ БАНК (ПАО),
г. Севастополь, МЖД пр. Победы 25
БИК 043510607 кор.счет 30101810335100000607
Тел/факс +78(692) 65-25-79, 65-18-15
e-mail: djamal.pobeda25@mail.ru

№30 от 22.06.2016 г

pravitelstvo@sevastopol.gov.ru

goszhilnadzor@sev.gov.ru

В Горжилнадзор г. Севастополя

от УК ООО «Джамаль Плюс»

ЗАЯВЛЕНИЕ

Руководство управляющей компании вынуждено обратиться в Горжилнадзор для оказания содействия в разрешении следующей проблемы, возникшей в процессе обслуживания многоквартирного жилого дома по адресу Проспект Победы, дом 25.

К нам поступают неоднократные жалобы жильцов данного дома на беспокоящие их шумы, и скопления мусора, в связи с проведением реконструкции частей мансардного этажа собственниками квартир 4 этажа, без наличия на то разрешительных документов, скопление строительного мусора, наличие посторонних лиц в мансардном помещении общего пользования, отсутствие достоверной информации о характере, сроках начала и окончания производимых работ и лиц, непосредственно их производящих..

По мнению управляющей компании и других жильцов, производимые работы выходят за пределы внутриквартирного ремонта. По факту, однокомнатная квартира реконструируется в 3-х комнатную, с переоснащением 2 уровня, и пробиванием в межэтажном перекрытии лестничного проема. На что требуется проектные и разрешительные документы, действительные на момент проведения работ.

Поскольку такие строительные работы ведутся с применением высокошумного оборудования, которые превышают предельно допустимые нормы шумов и вибрации в жилых зданиях и помещениях, а именно более 50 дцб (что следует из технических паспортов любых перфораторов.), жалобы жильцов на проживание в невыносимых условиях, неопределенное по длительности время, на наш взгляд являются вполне обоснованными.

Помимо этого, жильцы нижерасположенных этажей опасаются, что данные работы в случае отсутствия на них разрешения, основывающегося на исследовании **текущих** (а не 15-ти летней давности) проектных документов. Не понятна на сегодняшний день износоустойчивость опорных

конструкций, грунтов. Неизвестно как скажется увеличение весовой нагрузки на ослабленные отверстиями под лестничные проемы перекрытий.

К сожалению председатель домового комитета Страйстян А.А. и владельцы 69 и 71 квартир, непосредственно ведущие работы в данный момент отказываются сотрудничать с управляющей компанаией, давать достоверную информацию и предъявлять проектные и разрешительные документы.

Мы вместе с жильцами нижних этажей опасаемся в связи с этим, что данные строительные могут привести к частичному обрушению здания. В связи с чем, учитывая данные СМИ о подобных обрушениях, жильцы нижерасположенных этажей, опасаются за свою жизнь, здоровье и имущество.

Предоставление обеспеченных гарантий безопасности жильцам по данному вопросу выходит за рамки компетенции и полномочий управляющей компании.

Дополнительно информируем, что **в соответствии с договором управления МКД, подписанным большинством голосов собственников, в обязанности собственников по п. 3.1.3. входит соблюдение следующих требований:**

«г) не допускать действий, приводящих к порче квартир/ помещений и конструкций зданий, сетей, общего имущества МКД, не производить самовольного переустройства или перепланировки квартиры/ помещения;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, приборам учета, запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не создавать повышенного шума в зданиях и на территории МКД

- в ночное время – еженедельно с понедельника по пятницу;

- в период с 23 часов до 8 часов по местному времени – в выходные дни, а также в установленные федеральным законодательством и законодательством города Севастополя нерабочие праздничные дни;

- в период с 13 часов до 15 часов по местному времени

В соответствии с требованиями ЗА №161-ЗС от 26.06.15г «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории г. Севастополя» и Федеральным законом от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

ж) соблюдать правила пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологические нормы, нормы эксплуатации электрохозяйства, соблюдать общественный порядок;

з) использовать жилое или нежилое помещение исключительно по назначению в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ N 25 от 21.01. 2006 г.), а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

В случаях нарушения подпунктов а), б), в), г), д), е), ж), з) настоящего пункта, УО имеет право приостановить до устранения нарушений пользование теми сетями МКД, безопасной эксплуатации которых такими нарушениями создается угроза.»

С целью пресечения и предотвращения нарушений УК были предприняты следующие меры:

- проведены неоднократные разъяснительные беседы с жильцами, нарушающими данные пункты;

- были вручены лично, либо отправлены по почте предписания по фактам нарушения договорных обязательств, в том числе и председателю домового комитета.

- вызван наряд милиции, но в результате данного обращения, представители полиции отказались фиксировать факт несанкционированного строительства, и далее пришел письменный ответ, что между ООО «Джамаль Плюс» и гражданами, осуществляющими строительные работы «сложилась гражданско-правовые отношения, регулирование которых происходит в суде». В связи с этим, нам было рекомендовано обратиться в Нахимовский районный суд, для разрешения указанного спора.

- ограничен доступ к мансардному помещению, через чердак без разрешительных документов на строительство.

- Составлены акты осмотра чердачных помещений по каждому инциденту, в том числе и со самовольным вскрытием жильцами 4 этажа чердачной двери ведущей к мансардным помещениям.

- Факты проведения строительства и наличия мусора на мансардном этаже зафиксированы проверяющим Госжилнадзора Дябелко С.А. на камеру его телефона, во время проведения осмотра мансарды в рамках проводимой им внеплановой проверки (6.06.2014г.) деятельности управляющей компании по жалобе Страйстан А.А. и жильцов 4 этажа на неправильное, по их мнению, определение общих площадей дома.

На данный момент снова зафиксировано большое по объему скопление строительного мусора на мансарде. Что требует его срочного вывоза за счет компании, поскольку невозможно доказательно установить виновных лиц.

Следует заметить, что скопление мусора жильцами дома у входов и в подвал, уже легло в замечания управляющей компании, грозящее ей штрафом. Предписание прокуратуры по мусору было устранено управляющей компанией в установленные сроки.

Накапливающиеся в результате неопределенной длительности строительных работ скопления мусора у входа в дом и на внутреннем дворе, превышающие объемы от обычного внутриквартирного ремонта, также создают препятствия для подъезда служебного транспорта МЧС, Скорой помощи, аварийных служб Горгаза, Севэнергб и пр.

Несмотря на все возможные принятые нами меры ситуация остается прежней. Собственники квартир 4 этажа во главе с председателем домового комитета Страйстан А.А. полагают, что законно распоряжаются своей собственностью, в рамках чего производят **внутриквартирный** ремонт, а не реконструкцию. В связи с чем, они не считают себя обязанными информировать жильцов нижерасположенных этажей о сроках и времени проведения шумовых работ. Также они отказываются предоставлять какую-либо информацию управляющей компании, предъявлять ей разрешительные документы, а так же допускать ее в помещения, где эти работы проводятся с целью контроля.

При этом некоторые жильцы принципиально не подписывают договор с управляющей компанией и постоянно коллективно на нее жалуются за мнимые притеснения.

Также хочу отметить, что ни одно заявленное ими нарушение управляющей компании в прокуратуре и других инстанциях, по результатам проверки не подтвердилось.

Поскольку в сложившейся ситуации управляющая компания исчерпала все свои законные возможности и не может обеспечить в полном объеме выполнение своих обязательств по договору, направленному на создание благоприятных и комфортных условий проживания жильцам в целом, в виду отсутствия понимания происходящего у жильцов 4 этажа,

Прошу Вас:

1. Провести выездную внеплановую проверку изложенных в данном обращении обстоятельств. В рамках которой, установить/исключить факты возможных правонарушений и причастных к ним лиц.

С этой целью проверить:

- квалифицировать вид производимых работ по факту;
- наличие и легитимность разрешительных документов на начало строительных работ;

- соответствие проектной документации требованиям действующего законодательства РФ.

В случае подтверждения правонарушения выдать соответствующие предписания и применить меры административного воздействия.

2. В случае установления фактов, свидетельствующих об иных возможных правонарушениях передать материалы проверки и наше обращение по принадлежности.

3. С целью содействия эффективности работы управляющей компании, а также в интересах жильцов и минимизаций негативных последствий возникшего конфликта, провести разъяснительную работу относительно прав и обязанностей владельцев помещений 4 этажа по соблюдению требований действующего законодательства при проведении подобных работ.

4. Рассмотреть наше обращение в кратчайшие сроки с целью своевременного пресечения возможных правонарушений и минимизации негативных последствий.

Директор ООО «Джамаль Плюс»



С уважением,

Джамаль Л.И.