
ПРЕТЕНЗИЯ

_____ между собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу _____ и Вашей организацией, _____, был заключен договор управления многоквартирным домом _____.

Ваша организация _____, как управляющая компания, осуществляя управление многоквартирным домом, расположенным по адресу _____ обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме. Однако, в доме (подъезде № _____) имеются следующие недостатки: _____.

Указанное имущество входит в состав общего имущества дома в соответствии с договором и действующим законодательством.

В соответствии с ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

В силу п.11 Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме; содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Как следует из ст.39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Я, _____, как собственник помещения в многоквартирном доме, свои обязательства по содержанию общего имущества исполняю в полном объеме, регулярно внося плату за содержание и ремонт общего имущества.

В свою очередь, Ваша организация _____ исполняет обязательства по содержанию общего имущества ненадлежащим образом, что подтверждается _____.

Как следует из ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями иными обычно предъявляемыми требованиями.

В связи с изложенным, на основании ст.309 ГК РФ, ст.162 ЖК РФ, п.10, 11 Правил прошу в срок до _____ устранить указанные недостатки, выполнив _____.

Обращаю Ваше внимание на то, что в случае отказа удовлетворить вышеуказанные требования в добровольном порядке, я, _____, буду вынужден обратиться с исковым заявлением в _____ суд для защиты своих прав и законных интересов. В данном случае в соответствии со ст.88, 94, 97 ГПК РФ мною, _____, будет заявлено требование о взыскании с Вас судебных расходов, связанных с рассмотрением указанного спора в суде.

Письменный ответ на претензию прошу направить по адресу: _____ в течение _____ дней с даты получения данной претензии.

Приложение:

1. Копия договора управления многоквартирным домом.
2. Документы, подтверждающие факт ненадлежащего содержания общего имущества.
3. Документы, подтверждающие обстоятельства, изложенные в претензии.

Заявитель _____
