

По представленной Экспертизе.

Привлечение ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ФЕНИКС ЭКСПЕРТ" в качестве эксперта образованной в 2022 году с уставным капиталом в 10 000 и показавшей выручку в 2023 году 3,3 млн. рублей и прибыль в объеме 559 т.р.(по данным из открытых источников) говорит о том, что МУП УК Истринское ЖЭУ не проводило достаточный для проведения сложной экспертизы выбор компании, не пригласило Экспертов напрямую.

Далее по существу экспертизы.

В таблице 2.1 указано **отсутствие «Сертификаты, технические паспорта, удостоверяющие качество конструкций и материалов»**, что говорит о том, что МУП УК Истринское ЖЭУ, не предоставила данные материалы, хотя имел такую возможность.

В пункте 5.4 **указано Внутренний слой состоит из монолитной железобетонной стены толщиной 300мм и 250 мм .Наружный слой – прижимная стенка (облицовочные блоки ROSSER толщиной 90 мм). В качестве утеплителя используется экструдированный пенополистирол толщиной 100 мм фирмы ROSSMATE.** что верно только отчасти. В большей части здания в качестве утеплителя использована минвата которую НЕ увидели эксперты. Отслоение фасадного кирпича — видимо имелся ввиду бетонный фасадный блок — такое применение названия как «кирпич» не допустимо в экспертизе при том, что фасадным является бетонный блок.

В п 5.6 не указано где именно и в каком количестве отсутствуют гильзы, запорная арматура и т. д. И в следствии чего она отсутствует? Это не дострой или **НЕДОСМОТР** эксплуатирующей организации ? И так по всем пунктам, что говорит о поверхностном подходе к экспертизе.

«Отопление нежилых помещений -1;-2-го этажей, Выполнено от того же ИТП что и отопление 23-25- этажной части строения, в результате система отопления находится под повышенным давлением, предельно допустимым для приборов отопления и регулирующей арматуры, что не исключает аварийных ситуаций и будет оказывать влияние на надежность системы отопления» утверждение не имеет связи с проектом и не ссылается на реальные цифры. **«Полностью отсутствует исполнительная документация по существующим коммуникация системы отопления, в связи с чем невозможно установить соответствие проектным решениям»** - такая документация должна быть у МУП УК Истринское ЖЭУ - не искали? не запрашивали? С 2019 года управляя домом не восстановили или не сделали? при этом в следующем пункте ссылаются на Проект ОВ Шифр 426-001-13-ОВ (Р) 2015 г Кроме того в заключении напрямую ссылаются на **проекта ООО «ПромГражданПроект» ВК-1. «Существующие установленные насосы, не соответствует проектной документации и не выполнены без учёта резервирования системы, в случае выхода из строя рабочего насоса»** насосы меняла в процессе эксплуатации управляющая компания. Вопрос к УК в связи с чем стоят не соответствующие насосы. И так по всей технической стороне экспертизы — вопросы к МУП УК Истринское ЖЭУ!

В п 5.10 **«ненадёжную систему крепления стояков»** - соответствующее заявление не может быть рассмотрено как экспертное т. к. не имеет обоснования. Не сказано, что является надежным или не надежным.

В материалах 8. ФОТО ФИКСАЦИЯ ДЕФЕКТОВ указывается на **произрастание грибка в виде плесени** которого нет на самих фото и не возможно по причине того, что **Причины появления плесени:**

● постоянная влажность; плохая вентиляция; температуры выше 0
а на фото улица!

Кроме того выявление грибка и плесени требует специальных анализов не представленных в экспертизе.

На листе 69 приводятся выкладка в процентном соотношении на сколько выполнены работы **не имеющая фактического обоснования** в виде ВСЕГО РАБОТ - ВЫПОЛНЕНО РАБОТ - НЕ

ВЫПОЛНЕНО РАБОТ, что не дает возможности проверить соответствие вывода экспертизы с реальным положением дел. Все проценты лишь предположение эксперта т.к. не ссылаются на проекты(якобы отсутствующие). С таким же успехом можно было написать и о 10 % и о 90% выполненных работ. Ошибки в экспертизе присутствуют да же в ПЛАНЕ ЗДАНИЯ — не соответствует реальному.

Вывод в виде:

Фактически выполненные строительно-монтажные работы, технология строительного производства, не соответствуют требованиям: строительно-техническим, требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим норм, требованиям электробезопасности, требованиям приёмки в завершённого строительства и требованиям последующей эксплуатации, а именно : (далее по тексту)... . **НЕ может быть сделан т.к.** дом эксплуатировался с 2019 года без надлежащего и требуемого законодательством содержания да же при недоделках застройщика МУП УК Истринское ЖЭУ, что и привело к фактическому износу части конструкции и оборудования совершенно не отраженному в экспертизе. Бездействие руководства МУП УК Истринское ЖЭУ, и халатное отношение поставило под угрозу полноценное использование квартир собственниками о чем говорят многочисленные зафиксированные обращения граждан как в Администрацию так и в электронные приемные служб и Добродел в период работы УК. МУП УК Истринское ЖЭУ не предприняло шагов по изменению ситуации и лишь собирало платежи с собственников. На данный момент нет возможности определить по части выводов о времени и причинах в следствии не завершеного строительства или халатного использования, бездействия и НЕ обслуживания возникли указанные в экспертизе недостатки о чем и умалчивает экспертиза. При этом экспертиза четко показала, что используемые строительные материалы в полном объеме соответствуют требованиям и лишь отсутствие соответствующего обслуживания стало причиной износа как кровли, отливов так и иных технических элементов дома.

Стр 74 п.3.1 **«По совокупности факторов и выявленных недоделок и дефектов на объекте жилого дома с секциями с 1-го по 25 этаж и с 1-го по 23 этаж, по адресу: МО, г. Истра, ул. Рабочая 1А. установлено, что объект является незавершённым строительством и в существующем состоянии не является готовым к вводу в эксплуатацию и требует производства работ по достройке объекта до стадии: «Завершённое строительства», с последующей сдачей полностью выполненного объекта в соответствии с действующим законодательством.»**

Данный вывод экспертизы не является правомерным т.к. дом находится в эксплуатации с 2019 года и может в таком случае быть признан аварийным в части выводов экспертизы, но ни как не объектом не завершеного строительства. В противном случае придется признать НЕ правомерность, в соответствии с законодательством, получения платежей по ЖКХ, платежей в фонд капитального ремонта, присвоение адреса, передачу муниципального жилья в доме от Администрации и т. д.

У собственников имеется экспертное заключение по части вопросов заданных в ходе судебного дела в 2016 году в которых прямо говорится, что «установлено, что все строительные конструкции возведенного здания 25 этажного жилого дома находятся в хорошем техническом состоянии, деформация стен, колон, перекрытий, фундаментов, перемычек не выявлено, их технический износ не превышает 5%, они имеют большой эксплуатационный ресурс, необходимую несущую способность и требуемые прочностные показатели. Основная безопасность эксплуатации строительных конструкция здания, в целом, обеспечиваются. При возведении не допущены нарушения градостроительных и строительных норм и правил, за исключением не соответствия этажности, установленной разрешением на строительство. Здание НЕ несет угрозу жизни и здоровью граждан. Выбранные объемно-планировочные и инженерно-технические решения внутреннего устройства помещений строения, отвечают требованиям пожарной безопасности. Параметры построенного здания соответствуют проектной документации.»

Любая управляющая компания должна выполнять работы по обслуживанию многоквартирных домов, руководствуясь нормативными актами в сфере ЖКХ. Вот главные из них:

- Статьи 154-157, 161-165 Жилищного кодекса РФ;

- Статьи 209-217, 288-293, 683-688 Гражданского кодекса РФ;

- Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

Кроме перечисленных актов управляющая организация обязана руководствоваться в своей деятельности положениями договора управления МКД.

На первый взгляд, кажется несправедливым то, что устранять строительные ошибки приходится управляющим компаниям. Однако в этом есть цель – обеспечить надлежащее содержание общедомового имущества и соблюдение прав жильцов, безопасности эксплуатации многоквартирных домов. То есть управляющая компания берет на себя ответственность за многоквартирный дом и должна устранять повреждения и недостатки его общего имущества даже в том случае, когда виноват застройщик. Причем делать это необходимо оперативно и фактически за свой счет, поскольку альтернативный вариант их устранения – понуждение застройщика – может занять слишком много времени. Если не предпринять меры вовремя, есть риск безопасности граждан и административной ответственности, если жилищная инспекция проведет проверку (п. 2 ст. 14.1.3 КоАП). Штрафы немалые: до 300 000 руб. с компании и до 100 000 руб. с должностных лиц. Список работ, которые управляющая компания должна выполнять, есть в минимальном перечне услуг и работ (утв. постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290). Документ вступил в силу 20.04.2013, а утвержденные им минимальный перечень услуг и работ и Правила оказания услуг и выполнения работ применяются к правоотношениям, возникшим после указанной даты.

Перечень включает в себя 3 раздела:

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (в том числе, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, проверка кровли на отсутствие протечек);
- работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (в частности, проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, удаление воздуха из системы отопления и т.д.);
- работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме (в том числе, сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок и т.д.).

Можно сделать вывод, что новой экспертизой руководства МУП УК Истринское ЖЭУ делает попытку снять с себя ответственность за НЕ качественное оказание услуг, бездействие и халатное отношение к возложенным на неё обязанностям. Следующая Управляющая компания как и собственники имеют полное право привлечь к Административной ответственности МУП УК Истринское ЖЭУ виду не соответствия оказания услуг и передачи дома новой УК в таком состоянии. А учитывая наличие порядка 30 муниципальных квартир в доме **в качестве потерпевших** в возможном споре будет и Администрация ГО Истра.