

ОТЗЫВ на исковое заявление

С предъявленным иском Ответчик не согласен по следующим обстоятельствам.

МБОО «КСБСО» никогда не препятствовало представителям УК в доступе в подвальное помещение. Это подтверждается Листом осмотра помещения (Приложение № 1), письмом ООО «Жилкомсервис» (Приложение № 2), Актами совместного обследования. (Приложения № 3,4,5,6)

В своем письме ООО «Жилкомсервис» требует от ответчика **«разобрать конструкции по отделке стен и потолков»** или профинансировать работы по «определению мест прохождения вентиляционных каналов».

Однако, подвальное помещение по указанному адресу МБОО «КСБСО» занимает по Договору аренды (Приложение № 7).

Первый Договор аренды указанного помещения был заключен в 2012 г., а передача помещения арендатору фиксировалась в Акте приема-передачи недвижимого имущества от МБОО «КСБСО» принял помещение, которое уже было отремонтировано и полностью готово для эксплуатации, стены были уже окрашены (Приложение №8). Никаких улучшений, реконструкций, ремонтных работ ответчик в помещении не производил.

Согласно п. 2.2.9 указанного Договора арендатор обязуется «Не производить в арендуемом Недвижимом Имуществе без письменного разрешения Арендодателя прокладку сетей, скрытых и открытых проводок коммуникаций, перепланировок, переоборудования и другие улучшения капитального характера.»

Такого разрешения от Арендодателя на разбор конструкций по отделке стен и потолков МБОО «КСБСО» не получал.

Кроме того, в ходе осмотра помещения, проведенного сотрудниками УК, совместно со специалистом специализированной подрядной организации, не были обнаружены места прохождения вентиляционных каналов, что подтверждается письмом, в котором предложен вариант определения мест прохождения вентиляционных каналов.

9 августа 2024 г. для определения мест прохождения вентиляционных каналов МБОО «КСБСО» пригласил монтажника вентиляционных систем. В результате осмотра потолочного пространства, санузла, коридора, кабинетов, не было обнаружено ни вентиляционного канала, ни вентиляционных труб или шахт, воздуховода. С внешней стороны здания отсутствуют какие-либо признаки вентиляционной системы либо вентилятора. В санузле и душевой нет признаков вентиляционной решётки, вентиляционных каналов или шахт (так как в этих помещениях стены отделаны плиткой, закрыть их было бы невозможно). По итогам осмотра им не выявлено никаких признаков наличия вентиляционной системы в целом.

Согласно выкопировке из технического паспорта поэтажного плана помещений (зданий) с экспликацией, вентиляционных коробов в подвале дома № 10 по ул. Чапаева не предусмотрено (Приложение № 7, стр. 6). Их включение в технический план обязательно (при их наличии) на основании п. 3.6 Приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации"

Газовых приборов в подвальном помещении не имеется, не отражалось в Акте приема передачи от 17.05.2012 при передаче помещения арендатору, не предусмотрено техническим планом БТИ.

В связи с этим, МБОО «КСБСО» физически не может выполнить исковые требования и предоставить доступ к дымовым и вентиляционным каналам, которых в помещении нет.

Предписания ООО «Жилкомсервис» о необходимости предоставления доступа к дымовым и вентиляционным каналам не отвечает принципам определённости, конкретности и исполнимости, вынесено без учёта технических характеристик дома.

Сырость в подвальном помещении дома № 10 по ул. Чапаева, которая послужила причиной жалоб со стороны МБОО «КСБСО» в адрес ООО «Жилкомсервис» и осмотров помещения, вызвана отсутствием гидроизоляции (Приложения № 9,10,11,12). Согласно ответу Жилищной инспекции работы по гидроизоляции запланированы на срок до 01.10.24 (Приложения № 13.)

При этом, в соответствии с частью 2.3. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации **при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ**, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 11 Правил № 491 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 его осмотр, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, **а также текущий и капитальный ремонт**, подготовку к сезонной эксплуатации.

Согласно разд. 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

В силу пп. 15, 15(1) Постановления № 290, к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления относятся, помимо прочего, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости) и их проведение.

В связи с вышеизложенным и на основании действующего законодательства РФ
прошу:

- отказать Истцу в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.