

**Уважаемые собственники помещений  
в многоквартирном доме № 3 по ул. Университетской!**

В 2021 году проведено обследование георадарным методом\* наружных стен многоквартирного дома (далее МКД) №3 по ул. Университетской, по результатам обследования установлено, что основными причинами промерзания внешних стен являются:

1. Частичное отсутствие утеплителя в кладке наружных стен – это следствие низкого качества производства работ при строительстве дома.

2. Уменьшение расстояния между закладными деталями на внешних стенах, что приводит к появлению дополнительных зон пустот мостиков холода – это следствие низкого качества производства работ при строительстве дома.

3. Разрушение либо отсутствие утеплителя торцов монолитных плит перекрытия в процессе эксплуатации.

4. Отсутствие влагостойкой мастики (30мм) в швах между кладкой и монолитными межэтажными плитами – это следствие низкого качества производства работ при строительстве дома.

5. Отклонение от проекта в части уменьшения толщины утеплителя, примененного для утепления торцов монолитных плит перекрытия – это следствие низкого качества производства работ при строительстве дома.

6. Отклонение от проекта, в части заполнения швов в отделочном слое (кирпичной кладке) и как следствие отсутствие должной вентиляции основной конструкции стены – это следствие низкого качества производства работ при строительстве дома.

**Выявленные дефекты носят производственный характер и не являются следствием неправильной эксплуатации.** Для приведения несущих и ограждающих конструкций МКД в нормативное и проектное состояние (соблюдение нормативных теплотехнических свойств) **необходимо выполнение капитального ремонта фасада.** Проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома не предусмотрено договором управления МКД.

В соответствии со ст. 166 ЖК РФ и ст. 15 Закона № 59-ФЗ капитальный ремонт финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого собственниками Вашего многоквартирного дома на специальном счете. В связи с чем, **ответственность за своевременность проведения капитального ремонта возлагается на собственников помещений.**

В соответствии со ст. 189 ЖК РФ и п. 21 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

Вместе с тем, в Окружной программе капитального ремонта на 2014-2043г.г. капитальный ремонт фасада МКД №3 по ул. Университетской не запланирован.

В соответствии с Постановлением Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2015 г. №517-п (ред. от 04.05.2018г.) у собственников имеется право принять решение о расширении перечня работ, предусмотренных окружной программой и включить в перечень работ ремонт фасада.

Согласно ч. 5.1. ст. 189 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту (в данном случае расширения перечня);

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Ввиду данных обстоятельств, ООО «УК ДЕЗ ВЖР» предлагает провести внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу актуализации, проведения капитального ремонта фасада в 2022-2023г.г.

\*Георадарный метод – это метод радиолокационного подповерхностного зондирования, который позволяет строить инженерно-геологические профили до глубины 20-25 метров и обнаруживать разрушения в структуре исследуемого объекта.

Администрация ООО «УК ДЕЗ ВЖР»