



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Управление многоквартирными домами»  
(ООО «Управление МКД»)**

Ворошилова ул., д. 3, Клинцы, Брянская область, 243146  
т/н +79605491977 [upmkd@ya.ru](mailto:upmkd@ya.ru)  
ОГРН 1153256013690 ИНН/КПП 2341013298/324101001

09.04.2018 № 09/04

Арбитражный суд Брянской области

Истец: Общество с ограниченной ответственностью  
«Управление многоквартирными домами»  
243146, Брянская область, г. Клинцы  
ул. Мира, д. 95  
Почтовый адрес:  
243146, Брянская область, г. Клинцы  
ул. Ворошилова, д. 3  
телефон 8(960) 549-19-77  
адрес электронной почты [upmkd@ya.ru](mailto:upmkd@ya.ru)

Ответчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«ЁСтрой»  
243140, Брянская область, г. Клинцы,  
проспект Ленина, д. 45 офис 7  
телефон 8(920) 834-84-44  
8(48336) 4-24-85

**Исковое заявление**

о безвозмездном устранении недостатков

Многоквартирный дом (далее – МКД), расположенный по адресу г. Клинцы ул. Дзержинского, д. 36А был введен в эксплуатацию 20.12.2016 на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 20.12.2016 № RU 32-30-3000-93, выданного застройщику. Застройщиком многоквартирного дома являлся ответчик.

Застройщиком для создания в МКД потребного напора, необходимого для обеспечения качества холодного водоснабжения в точке водоразбора, установлено инженерное оборудование:

- насос центробежный консольно-моноблочный типа КМ модель КМ40-32-180/2-5 № Г490 (далее - насос центробежный);
- агрегат бустерный БА 16-50 № 253 (далее – агрегат бустерный).

Инженерное оборудование установлено в помещении водомерного узла.

Инженерное оборудование установлено без применения виброизолирующих опор. На напорном и всасывающем трубопроводах не установлены резиновые компенсаторы (для снижения вибрации).

Указанное выше инженерное оборудование установлено в подвале МКД в помещении водомерного узла непосредственно под жилым помещением № 2.

В соответствии с протоколом от 19.05.2017 рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 36А по ул. Дзержинского, г. Клинцы по извещения № 110417/3649661/01 от 11.04.2017 истец является управляющей организацией указанного многоквартирного дома.

К управлению многоквартирным домом истец приступил с 01.07.2017. Проектная

документация на многоквартирный дом и техническая документация на инженерное оборудование у истца на 01.07.2017 отсутствовала.

07.06.2017 и повторно 18.07.2017 (17.07.2017 ответчик передал часть проектной документации) истец обратился к ответчику с требованием передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом.

Ответчик требования о передаче технической документации проигнорировал.

Указанные обстоятельства установлены в решении суда при разрешении спора о передаче технической документации по делу №А09-14377/2017.

28.11.2017 по акту приёма-передачи ответчик передал техническую документацию на следующее инженерное оборудование:

- паспорт на насос центробежный;
- руководство по эксплуатации агрегата бустерного.

Насос центробежный в соответствии с паспортом предназначен для перекачивания (а не создания необходимого напора) технической воды (а не хозяйственно-питьевой).

Агрегат бустерный с августа 2017 года находится в неработоспособном состоянии (не работал ни одного дня) и не пригоден для целей, для которых он предназначен.

Насос центробежный, создавая давление в системе водоснабжения, работает в постоянном режиме, создавая сильный шум и вибрацию.

К истцу неоднократно обращались собственники и наниматели жилых помещений № 2, 7 с жалобами на повышенный шум, который слышен из помещения водомерного узла, непосредственно примыкающего к их жилым помещениям.

Собственники и наниматели указанных жилых помещений так же неоднократно обращались к ответчику с аналогичными жалобами.

Ответчик осуществлял строительство многоквартирного дома с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства указанного дома. Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон 214).

Застройщик вправе привлечь денежные средства участников долевого строительства для строительства МКД только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации (п. 1 ст. 3 Закона 214).

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика (п. 1 ст. 19 Закона 214).

Статьёй 21 Закона 214 установлено, что информация о проекте строительства МКД должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе информацию о составе общего имущества в строящемся в рамках проекта строительства МКД (перечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме).

Разделом 13.3.1 проектной декларации (переданной ответчиком по акту приёма-передачи только 02.02.2018) для создания потребного напора в системе хозяйственно-питьевого водоснабжения предусмотрена модульная установка повышения давления Hydro Multi-E 2 CRE 10-02.

Разделом 11.3.2 проектной декларации для предотвращения затопления насосных агрегатов, при аварии в полу насосной станции предусмотрен приямок, в котором устанавливается насос ГНОМ 10-10. Насос работает в автоматическом режиме, от уровня воды в приямке, мощность электродвигателя 0,75 кВт.

Проектной документацией архитектурно строительные решения ниже отметки 0.000 (обозначение 8/2015 – АСО1) в подвале МКД предусмотрено помещение

водомерного узла и помещение насосной (лист 30, план подвала б/с в осях 2-3).

Техническими указаниями к плану подвала (лист 33) предусмотрены требования к указанным помещениям (п. 14).

Разделом 4.1 (лист 1) холодное водоснабжение проектной документацией водоснабжение и канализация (обозначение 8/2015-ВК) для учёта расхода воды на вводе устанавливается водомерный узел в помещении водомерного узла.

Для создания потребного напора в системе хозяйственно-питьевого водоснабжения предусмотрена модульная установка повышения давления Hydro Multi-E 2 CRE 10-02 в помещении насосной.

Водопроводная сеть в помещении насосной запроектирована из стальных электросварных труб на сварке с применением фланцевых соединений для присоединения к насосам и арматуре.

Насосы устанавливаются на виброизолирующие опоры. На напорном и всасывающем трубопроводах модульной установки предусмотрены резиновые компенсаторы. Во встроенной насосной станции трубы, прокладываемые через стены, обёртываются резиновыми полотнами. Зазоры между прокладками и трубами заделываются мастикой.

Разделом 4.4 (лист 2) канализация документацией водоснабжение и канализация (обозначение 8/2015-ВК) для предотвращения затопления насосных агрегатов, при аварии в полу насосной станции предусмотрен приямок, в котором устанавливается насос ГНОМ 10-10. Насос работает в автоматическом режиме, от уровня воды в приямке, мощность электродвигателя 0,75 кВт.

Место нахождения водомерного узла и насосной изображено на листе 4 плана подвала б/с в осях 2-3. Над помещением водомерного узла расположено жилое помещение (квартира) № 2 (план первого этажа б/с в осях 2-3).

Схемы расположения системы указаны на листе 16, 17 плана подвала б/с в осях 2-3.

Спецификация устанавливаемого оборудования указана на листах 8, 12 проектной документации (обозначение 8/2015-ВК.С).

Ответчик, в одностороннем порядке, при строительстве осуществил отступление от проектной декларации и проектной документации.

Ответчик в нарушение проектной декларации и проектной документации установил центробежный насос (дата приёмки у изготовителя насоса в соответствии с паспортом 08 месяц 2017 года), не предусмотренный технической документацией и предназначенный для иных целей, не связанных с созданием необходимого напора.

Ответчик в нарушение проектной декларации и проектной документации установил агрегат бустерный, не предусмотренный технической документацией, с августа 2017 года находящийся в неработоспособном состоянии (не работал ни одного дня) и не пригодный для целей, для которых он предназначен и не обеспечивает постоянную готовность системы холодного водоснабжения к поставке коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг лицам, проживающим в МКД.

Строительство регулируется ГрК РФ, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 1 ст. 52 ГрК РФ).

Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации (п. 3 ( в редакции действовавшей во время строительства МКД) ст. 52 ГрК РФ).

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ч. 1 ст. 7 Закона 214).

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона (ст. 309 ГК РФ).

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение

его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами (п. 1 ст. 310 ГК РФ).

В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне (п. 2 ст. 310 ГК РФ).

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона 214 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме (п. 1.1 ч. 5 ст. 161 ЖК РФ).

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме (ч. 2.3. ст. 16 ЖК РФ). Осуществляя управление общим имуществом в МКД, истец действует в интересах собственников и нанимателей помещений.

Отступление ответчиком при строительстве от проектной декларации и проектной документации в нарушение требований ГрК РФ, Закона 214, Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" создает невозможность обеспечения истцом постоянную готовность системы холодного водоснабжения к осуществлению холодного водоснабжения, создаёт угрозу здоровью проживающих в МКД лиц в связи нарушением санитарно-эпидемиологических требований.

Истец 24.11.2017 обратился к ответчику с требованием безвозмездно устранить недостатки в работе системы повышения давления. Ответчик на указанное требование не ответил. Недостатки не устранил.

Истец 12.03.2018 повторно обратился к ответчику с требованием до 31.03.2018 установить в месте предусмотренном проектной документацией модульную установку повышения давления Hydro Multi-E 2 CRE 10-02. Ответчик на указанное требование не ответил. Требование оставил без удовлетворения.

В случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (п. 1 ст. 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (п. 1 ст. 308.3 ГК РФ).

В соответствии с ГК РФ, Законом 214, руководствуясь ст. 4, 27, 167 АПК РФ

ПРОШУ:

1. Обязать ответчика в течение 10 рабочих дней со дня вступления решения в силу установить в подвале в помещении насосной модульную установку повышения давления Hydro Multi-E 2 CRE 10-02 и насос ГНОМ 10-10 в соответствии с требованиями, предусмотренными в проектной документации водоснабжение и канализация (обозначение 8/2015-ВК) и архитектурно строительные решения ниже отметки 0.000 (обозначение 8/2015 – АСО1).

2. В случае неисполнения ответчиком судебного акта прошу присудить судебную неустойку в пользу истца по 10000 рублей за каждый календарный день неисполнения ответчиком решения суда начиная с дня, следующего после вступления решения суда в силу по день полного исполнения решения суда.

3. Взыскать с ответчика расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

**Перечень прилагаемых документов:**

1. Копия протокола рассмотрения заявок от 19.05.2017 на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 36А по ул. Дзержинского, г. Клинцы по извещению № 110417/3649661/01 от 11.04.2017;
2. Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 20.12.2016 № RU 32-30-3000-93;
3. Копия решения Государственной жилищной инспекции о внесении изменений в реестр лицензий Брянской области;
4. Распечатка с сайта ГИС ЖКХ с указанием начала периода управления домом;
5. Копия проектной декларации;
6. Копия листов 30, 33 проектной документацией архитектурно строительные решения ниже отметки 0.000 (обозначение 8/2015 – АСО1);
7. Копия листов 1, 2, 4, 6, 16, 17 проектной документацией водоснабжение и канализация (обозначение 8/2015-ВК);
8. Копия листов 8, 12 спецификации проектной документацией водоснабжение и канализация (обозначение 8/2015-ВК.С);
9. Копия паспорта насоса центробежного консольно-моноблочный типа КМ модель КМ40-32-180/2-5 № Г490;
10. Копия руководства по эксплуатации агрегата бустерного БА 16-50 № 253;
11. Копия акта приёма-передачи технической и иной документации, связанной с управлением по многоквартирному дому от 28.11.2017;
12. Копия акта приёма-передачи технической и иной документации, связанной с управлением по многоквартирному дому от 02.02.2018;
13. Решение Арбитражного суда Брянской области от 21.02.2018 по делу №А09-14377/2017;
14. Письмо от 24.11.2017 № 24/11;
15. Квитанция о направлении письма от 24.11.2017;
16. Письмо от 12.03.2018 № 12/03-1;
17. Квитанция о направлении письма от 12.03.2018;
18. Платежное поручение на оплату государственной пошлины;
19. Документ, подтверждающий направление ответчику копии искового заявления;
20. Копия свидетельства о государственной регистрации истца в качестве юридического лица;
21. Копия решения единственного участника от 10.03.2016 № об избрании единоличного исполнительного органа общества;
22. Копия приказа от 10.03.2016 № 1 «О вступлении в должность директора и назначении главного бухгалтера»;
23. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц с указанием сведений о месте нахождения истца;
24. Выписка из единого государственного реестра юридических лиц с указанием сведений о месте нахождения ответчика.

Директор

С.А. Орешко