**Руководителю ООО «Жилкомсервис»**

адрес: г. Санкт-Петербург

от: Иванова Ивана Ивановича

адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Коммунальная, д. 10, кв. 20

**Претензия**

**о взыскании материального ущерба и убытков, причиненных затоплением (заливом) квартиры**

Я являюсь собственником квартиры № 20 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коммунальная, д. 10.

1 января 2019 г. (акт обследования от 17.01.2019 г.) в квартире № 20 по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коммунальная, д. 10 был причинен ущерб моему имуществу, по причине дефекта швов и кровельного покрытия.

В связи с необходимостью оценки причиненного ущерба пострадавшему Помещению, я обратился в Оценочную Компанию. Согласно Отчету № 001-У-19 от 29.01.2019 г. об оценке рыночной стоимости восстановительного ремонта Помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коммунальная, д. 10, кв. 20 стоимость с учетом износа материалов составляет 300 000 рублей. За услуги оценщика уплачено 6 000 рублей.

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) (подпункты «б», «в» пункта 2).

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 (пункт 10).

Статьей 39 Жилищного кодекса РФ закреплено, что собственники помещений несут лишь бремя расходов на содержание общего имущества. То есть, с учетом положений пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, статьей 161 и 162 Жилищного кодекса РФ, фактическое содержание общего имущества осуществляет управляющая (обслуживающая) организация, при этом являясь по отношению к собственникам исполнителем услуг.

В соответствии с ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация 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 и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, организации по обслуживанию жилищного фонда в процессе эксплуатации жилых домов должны регулярно осуществлять мероприятия по устранению причин, вызывающих увлажнение ограждающих конструкций (поддержание надлежащего температурно-влажностного режима и воздухообмена в жилых и вспомогательных помещениях, включая чердаки и подполья; содержание в исправном состоянии санитарно-технических систем, кровли и внутренних водостоков, гидро- и пароизоляционных слоев стен, перекрытий, покрытий и пола, герметизации стыков и швов полносборных зданий, утепление дефектных ограждающих конструкций, тепло- и пароизоляции трубопроводов, на поверхности которых образуется конденсат, обеспечение бесперебойной работы дренажей, просушивание увлажненных мест, содержание в исправном состоянии отмосток и водоотводящих устройств и др.) (пункт 4.10.2.1.).

Обслуживающая (управляющая) организация должна обеспечить исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования, исправность в местах сопряжения водоприемных колонок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протокания стыков водосточного стояка (пункт 4.6.1.1).

Неисправности герметизации стыков (раковины, наплавы, щели, поврежденные участки, занижение толщины герметика, плохая адгезия его к поверхности бетона, ползучесть, а также воздухопроницаемость стыков) должны устраняться по мере выявления, не допуская дальнейшего ухудшения герметизации (пункт 4.10.2.8.).

В соответствии с пунктом 42 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Форма такой ответственности предусмотрена статьей 1064, параграфом 3 главы 59 Гражданского кодекса РФ (ст.ст. 1095-1098 ГК РФ) – это возмещение вреда в натуральном или денежном выражении.

Согласно п. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

Так как данный ущерб причине вследствие ненадлежащего оказания услуг по содержанию общего имущества дома со стороны Вашей управляющей компании, то ущерб подлежит возмещению именно Вашей организацией.

На основании вышеизложенного,

**Прошу:**

1. Возместить стоимость причиненного заливом квартиры материального ущерба в размере 300 000 руб.

2. Возместить расходы на оплату услуг оценщика в размере 6 000 руб.

Предлагаю Вам в добровольном порядке в течении 10 (десяти) календарных дней выплатить мне сумму. В случае отказа, буду вынужден защищать свои права и законные интересы в судебном порядке.

**Приложения:**

1. Копия договора № 001-У-19 оказания услуг по оценке ущерба от 20.01.2019 г.
2. Копия чек-ордер операция 4961 от 20.01.2019 об оплате за оценку.
3. Копия Отчета об оценке № 001-У-19 от 29.01.2019 г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Иванов И.И./