Руководителю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(укажите полное наименование)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(укажите адрес продавца)  
от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
(Ваши Фамилия, Имя, Отчество)  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(укажите Ваш контактный телефон, можно мобильный)

**ПРЕТЕНЗИЯ**

(в связи с неудовлетворительным содержанием общего имущества собственников в многоквартирном доме)

Собственниками жилых помещений дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключен договор управления многоквартирным домом от \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_.

В нашем доме (подъезде) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать недостатки, например: текут швы, крыша, система коллективного приема телевидения приведена в неработоспособное состояние).

Указанное имущество входит в состав общего имущества дома в соответствии с договором и законодательством.

*\* Примечание: ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее – Правила):*

*В состав общего имущества включаются:*

*а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);*

*б) крыши;*

*в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);*

*г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);*

*д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);*

*е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;*

*ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.*

Общее имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещений в данном доме *(\* ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).*

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а именно:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*\* Примечание.*

*п. 10 Правил:*

*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:*

*а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;*

*б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;*

*в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;*

*г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;*

*д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;*

*е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.*

Содержание общего имущества включает в себя: текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества *(\* п. 11 Правил*).

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом *(\* п.12 Правил*).

Управляющая компания, осуществляя управление нашим многоквартирным домом на основании ст. 161 ЖК РФ, обязана оказывать в соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в нашем доме, соответствующие по качеству обязательным требованиям стандартов, санитарных правил и норм, установленным нормативам и условиям договора, а также информации о коммунальных услугах.

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения: платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией *(\* ст. 39 ЖК РФ, п. 28 Правил*).

Я свои обязательства исполняю: регулярно плачу за содержание и ремонт общего имущества собственников в многоквартирном доме, включающее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Управляющая компания исполняет свои обязательства по содержанию общего имущества ненадлежащим образом.

Ненадлежащее исполнение выразилось в фактическом неисполнении услуги по содержанию \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (например, системы коллективного приема телевидения в виду её разрушения), что является нарушением п. 10 Правил, а также не соответствует требованиям ст. 4 Закона РФ «О защите прав потребителей», согласно которому исполнитель обязан оказать услугу, качество которой соответствует условиям договора, а при отсутствии в договоре условий о качестве работы (услуги) требованиям, установленным нормами действующего законодательства, а именно: ч. 3 ст. 39 ЖК РФ, п. 10 Правил.

На основании ст. 29 - 31 Закона РФ «О защите прав потребителей»

ПРОШУ:

1. В срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_ устранить указанные недостатки, выполнив работы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (например, по приведению СКПТ в работоспособное состояние).

2. В срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_ возместить причиненные мне убытки (оплата неоказанной услуги) в размере: \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Ответ прошу сообщить в письменной форме.

В случае отклонения моей претензии буду вынужден (а) обратиться в суд за защитой своих прав потребителя и, кроме вышеуказанного, буду требовать компенсации причиненного мне морального вреда.

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Отметка о получении претензии исполнителем (при личном вручении)