

Председателю Правления
ТСЖ «На Филевской»
Кудимову Николаю Николаевичу

121433, г. Москва, Звенигородская ул., д. 8, корпус 1,2
от инициативной группы, членов ТСЖ «На Филевской»

Претензия

16.07.2019 года, между ТСЖ «На Филевской», далее также «Заказчик» и ООО «МСК-Энергия», далее «Подрядчик», был заключен Договор оказания услуг № 007С/19 от 16.07.2019, далее также «Договор».

Согласно п. 1.1. Договора, он заключен на основании общего собрания собственников помещений и их решения о проведении капитального ремонта общего подвального помещения жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Звенигородская, д. 8, корпус 1, за счет средств специального счета ТСЖ «На Филевской».

Согласно п. 1.2. Подрядчик принял на себя обязательство выполнить собственными и/или привлеченными силами работы по проведению капитального ремонта общего подвального помещения в соответствии со сметой (Приложение № 1).

Общая стоимость работ по Договору составляет 9 803 163 (Девять миллионов восемьсот три тысячи сто шестьдесят три) рубля.

Согласно п. 5.6. Договора сдача-приемка выполненных работ оформляется двусторонним Актом о приемке работ по установленным формам КС-2 и КС-3, подписанными обеими Сторонами в течение пяти рабочих дней от даты уведомления Подрядчиком Заказчика об окончании работ.

Согласно п. 1. ст. 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Таким образом, заключенный договор не является Договором оказания услуг, а является договором подряда по своей правовой природе. Следовательно, к данному договору применяются нормы § 1. Ч. 2 ГК РФ общие положения о подряде.

Согласно ст. 720 ГК РФ Заказчик обязан в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором подряда, с участием подрядчика осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), **а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику. Заказчик, обнаруживший недостатки в работе при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.**

Несмотря на наличие скрытых работ по смете, Заказчик не настоял на включении в редакцию Договора условия об обязательной приемке (освидетельствовании) скрытых работ.

Как следует из представленных Правлением ТСЖ «На Филевской» Актов КС-2 и справок КС-3 все работы были выполнены и приняты Заказчиком без замечаний. Акты освидетельствования скрытых работ Сторонами не составлялись.

Согласно Техническому заключению по результатам обследования фактически выполненных работ по капитальному ремонту общего подвального помещения с целью определения объемов, качества и состава выполненных работ с составлением сметы на устранение выявленных дефектов на объекте, расположенном по адресу: г. Москва, Звенигородская ул., д. 8, к. 1, под. 1,2 № 09413 от 12.12.2019, подготовленному ООО «ТРИАДА ЭКСПЕРТ», далее «Заключение» по результатам проведенного обследования:

1. Исполнительная документация на фактически выполненные объемы работ отсутствует.

2. Количество фактически выполненных работ по отдельным пунктам КС-2 № 2 завышено или не выполнялись вовсе;

3. Отделочные работы по подготовке, грунтовке и окраске стен во всех обследованных помещениях не соответствуют требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» и не могут быть приняты;

4. Стоимость фактически выполненных объемов работ завышена и фактически составляет 7 998 874, 15 рублей.

5. Стоимость устранения выявленных дефектов 702 890 рублей.

Таким образом, Председатель правления ТСЖ «На Филевской» Кудимов Н.Н., подписав Акты о приемке выполненных работ (КС-2), в силу нормы ст. 720 ГК РФ заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки), лишил Заказчика возможности устранить последствия некачественно выполненных видимых объемов работ на стадии их приемки у Подрядчика.

Согласно 709 ГК РФ в случае, когда работа выполняется в соответствии со сметой, составленной подрядчиком, смета приобретает силу и становится частью договора подряда с момента подтверждения ее заказчиком.

Как видно из вышеназванного Заключения сметная стоимость работ изначально была завышена, однако Заказчиком не проверялась и фактически была принята. Фактически выполненные объемы «подгонялись» Подрядчиком под смету.

Согласно ст. 720 ГК РФ Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от договора подряда или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты подрядчиком, обязан известить об этом подрядчика в разумный срок по их обнаружении.

При возникновении между заказчиком и подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений подрядчиком договора подряда или причинной связи между действиями подрядчика и обнаруженными недостатками. В

указанных случаях расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между сторонами, обе стороны поровну.

В результате ТСЖ нанесен ущерб, который складывается из переплаченной по Договору денежной суммы за работы, которые фактически выполнены не были и стоимости устранения выявленных дефектов некачественно выполненных работ

Таким образом, Заказчику необходимо немедленно обратиться к Подрядчику с требованием (претензией) об устранении скрытых недостатков, о которых было указано выше. Кроме того, это является прямой обязанностью Председателя Правления, в силу принятых на себя обязательств перед членами ТСЖ.

На основании изложенного,

требуем:

- 1) Незамедлительно обратиться в независимую строительную экспертизу с целью определения фактически выполненных объемов работ, качества и состава выполненных работ, определения стоимости устранения выявленных дефектов;
- 2) Направить досудебную претензию Подрядчику - ООО «МСК-Энергия» с целью устранения выявленных скрытых недостатков в рамках гарантийных обязательств по Договору.

В противном случае, оставляем за собой право на обращение в Прокуратуру города Москвы и суд для защиты нарушенных прав членов ТСЖ.

Шокова Н. В. Шенс-
Юренин Г. Г. по доверенности Шокова Н. В. Шенс-
Шейтцель О. С. Шенс-
Миланкина Е. Н. Шенс-
Токмаков П. В. Шенс-
Бабадан Л. Г. Шенс- кв. 15
Иванчикова Е. А. Шенс-
Козлова Л. В. Шенс-
Паренькова А. О. Шенс-
Ларионова Н. А. Шенс-
Харитоновичева А. К. Шенс-