



**КОМТЕХСЕРВИС**  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

ООО «КомТехСервис»  
ИНН 7814731411/КПП 781401001

197341, Санкт-Петербург, Коломяжский пр.,  
д.27А, пом.51-Н, оф.17  
(812) 335-49-24 / [info@k-t-s.ru](mailto:info@k-t-s.ru)

13.07.2026г. № 227 2026

Общество с ограниченной ответственностью  
"Специализированный Застройщик "Евроинвест  
Благодатная"

ИНН 7841088133 ОГРН 1207800021571

191014, город Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 11  
литер а, помещ. 7-н, 17-н, офис 9

От Общества с ограниченной ответственностью  
«КомТехСервис» (ООО «КТС»)

197341, Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д.27А,  
пом.51-Н, оф.17

(ОГРН: 1187847156089, ИНН: 7814731411)

### **Досудебная претензия - заявление об обнаружении строительных недостатков**

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 29 стр. 1 (далее- мкд), оформленного Протоколом № 20260300117895 от 30.04.2026 г. , общество с ограниченной ответственностью «Комтехсервис» (далее – «Общество») выдрано в качестве управляющей организацией (пп.3 п.2 ст.161 ЖК РФ)

В соответствии с Распоряжением Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 29.06.2026 №1344-рл (далее-Распоряжение) сведения о многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 29 стр. 1 (далее - многоквартирный дом) с 01.07.2026 г. включены в раздел Реестра, содержащий перечень адресов многоквартирных домов, в отношении которых ООО «КТС» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами.

Таким образом, согласно Распоряжению от 29.06.2026 г. №1344-рл ООО «КТС» приступило к управлению многоквартирным домом с 01.07.2026 г.

Решением вышеупомянутого общего собрания собственников помещений МКД также утвержден Договор управления мкд № Р29 от 30.04.2026 г., согласно условиям которого (п. 4.1.16) в обязанности управляющей организации входит предъявление к застройщику МКД в защиту интересов собственников помещений от своего имени требований, связанных с устранением недостатков качества строительства МКД, в том числе путем обращения в уполномоченные государственные органы, а также в уполномоченный суд с соответствующим иском, как в пределах гарантийного срока, так и после его истечения.

Согласно Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 30.06.2023 №78-11-07-2023, застройщиком МКД (ст.55 ГрК РФ) является общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Евроинвест Благодатная"

После принятия дома в управление от управляющей организации ООО «Управляющая компания «Бизнес Сити Дом » ОГРН: 1217800026531, в ходе осмотра общего имущества управляющей организацией совместно с собственниками помещений в мкд выявлены следующие строительные дефекты в рамках гарантийного срока:

- **ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА** капиллярный (осмотический) подсос влаги (в том числе подсос грунтовых, талых и иных вод) из грунта через фундаментную плиту в стяжку паркинга – точно/локально; подтопление технических помещений зданий;
- **ПОДЗЕМНАЯ АВТОСТОЯНКА/СТИЛОБАТ** протечка дождевая/снеговая/мерцающая по перекрытию – точно/локально;

- **ВОДОСНАБЖЕНИЕ КАНАЛИЗАЦИЯ** трапы мусоросборных камер не подключены к канализационному трубопроводу;
- **АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ (АР)** намокание, отслоение декоративного штукатурного слоя моп 1 этаж, входные группы, отслаивание, трещины; выдавливание столбов ограждения (забор, калитки); маф внутренняя территория недоукомплектована элементами (согласно проектной документации); трещины декоративного штукатурного слоя фасадов; выдавливание брусчатого камня на примыкании дверных блоков (1 этаж вход стилобат)
- **АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ (АР – АС)** металлические дверные блоки (вход в подъезд) отслаивание порошковой краски; отсутствует оконная фурнитура; разрушение лакокрасочного покрытия декоративных металлических элементов фасада и ограждения территории; деформации – трещины опалубки декоративных клумб;
- **АВТОСТОЯНКА — АВТОМАТИЧЕСКАЯ ВОЗДУШНАЯ УСТАНОВКА ПОЖАРОТУШЕНИЯ ТОНКОРАСПЫЛЕННОЙ ВОДОЙ (АУП)** пожарные шкафы не укомплектованы пожарными рукавами; пожарные шкафы не укомплектованы огнетушителями;
- **ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ/АРХИТЕКТУРНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ ЭО** частично не работает архитектурно–художественная подсветка объекта;
- **ВОДОСНАБЖЕНИЕ КАНАЛИЗАЦИЯ (ВК)** не произведены пнр по настройке станции повышения давления хвс/гвс;
- **СИСТЕМА КОНТРОЛЯ УДАЛЕННОГО ДОСТУПА (СКУД)** отсутствует связь панель калитка – квартира; калитка – здание детского сада.
- Капиллярный (осмотический) подсос влаги из грунта через фундаментную плиту (КЖ0) в техподполье;
- ИТП жилая часть, встроенная часть – коррозия трубопровода (более 40%) на систему ГВС, из системы циркуляции ГВС;
- Вздутие кровельного покрытия из битумно–полимерных материалов (локально);
- Термический ожог полипропиленовых труб розлива ГВС (подвал), трещины;
- Просадка отмостки по периметру дома;
- Ржавчина на металлических элементах ограждающих конструкций (ворота, заборы, ограждающие конструкции).

Как следует из ст. 722 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота для результата работы предусмотрен гарантийный срок, результат работы должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве (пункт. 1 ст. 721 ГК РФ). Гарантия качества результата работы, если иное не предусмотрено договором подряда, распространяется на все, составляющее результат работы.

В соответствии с ч. 1 ст. 723 ГК РФ в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения установленной за работу цены,

· возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (ст. 397 ГК РФ).

При таких обстоятельствах, обязанность по устранению вышеперечисленных выявленных строительных дефектов лежит на лице, выполнявшем и завершившем работы.

Подрядчик несет ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в технической документации и в обязательных для сторон строительных нормах и правилах, а также за недостижение указанных в технической документации показателей объекта строительства (п.1 ст.754 ГК РФ).

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (п.1 ст.290 ГК РФ). Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (пп.1, 3 п.1 ст.36 ЖК РФ). Таким образом, выявленные недостатки строительных конструкций МКД являются недостатками имущества, принадлежащего собственникам помещений в МКД на праве общей собственности.

Гарантийный срок на качество выполненных работ, материалов и оборудования начинается с даты выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию каждого жилого дома и устанавливается на 5 (пять) лет. Если в течение гарантийного срока выявится, что работы (отдельные виды работ) имеют дефекты и недостатки, которые являются следствием ненадлежащего выполнения генеральным подрядчиком (его субподрядчиками и поставщиками) принятых им на себя обязательств, в том числе будут обнаружены материалы, которые не соответствуют сертификатам качества или требованиям контракта, то заказчик, государственный заказчик или эксплуатирующая организация совместно с генеральным подрядчиком составляет рекламационный акт, где, кроме прочего, определяются даты устранения дефектов и недостатков.

На основании изложенного выше,

**прошу:**

устранить вышеперечисленные недостатки строительных конструкций многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 29 стр. 1.

Настоящее обращение является претензией по смыслу ч.5 ст.4 АПК РФ. В случае отказа удовлетворить требования Общества в добровольном порядке последнее будет вынуждено обратиться за защитой своих прав и законных интересов в порядке, установленном действующим законодательством.

Также, в случае уклонения Вами от выполнения законных требований по устранению строительных недостатков, Общество будет требовать в судебном порядке в целях обеспечения исполнения решения суда установить судебную неустойку в сумме 10000 (десять) тысяч руб. за каждый день неисполнения вступившего в законную силу решения суда.

Управляющий ООО «КТС»



А.Г. Майоров