

Главе Муниципального  
образования «Комендантский  
аэродром»

197348, Санкт-Петербург,  
Богатырский пр., д. 7, к. 5

### ЗАЯВЛЕНИЕ

В связи с отказом в личном приеме Главой Муниципального образования «Комендантский аэродром», заявители, являющиеся собственниками квартир, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Коломяжский пр., д. 15, к. 2, просят рассмотреть настоящее заявление в соответствии с ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ.

Обслуживание многоквартирным домом 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге на основании договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 08/08 от 01 марта 2008 года осуществляется ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский».

На основании п.п. 2.1.1, 2.1.4 Договора ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» в частности приняло на себя полномочия по выбору обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, заключения с ними договоров от своего имени или от имени потребителя и за счет потребителя, а также полномочия по осуществлению контроля и требования исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и третьими лицами, в том числе качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.

В соответствии с п. 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354, потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг, а именно холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

При этом п. 13 Правил предусмотрено, что предоставление коммунальных услуг обеспечивается в частности управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

Пунктом 33 Правил закреплено право потребителя получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, и соответственно п. 31 Правил предусмотрена корреспондирующая

обязанность исполнителя предоставить потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Однако в нарушение условий договора от 01 марта 2008 года и приведенных требований Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» не обеспечило надлежащее предоставление коммунальных услуг собственникам многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге, которое выразилось в ежедневном прекращении подачи холодной воды в период с 21 января 2013 года по 25 января 2013 года с 10 часов 00 минут до 16 часов 00 минут (холодное водоснабжение в квартирах отсутствовало суммарно 30 часов), подачи горячей воды в период с 28 января 2013 года по 31 января 2013 года с 10 часов 00 минут по 16 часов 00 минут (горячее водоснабжение в квартирах отсутствовало суммарно 24 часа). Неисполнение обязанности по подаче горячей и холодной воды продолжается и по настоящее время.

При этом обращения жителей многоквартирного дома в службу эксплуатации не обеспечили ежедневную круглосуточную подачу воды в квартиры.

Указанные факты ненадлежащего исполнения со стороны ООО «УК «Уютный дом» «Коломяжский» обязанности по предоставлению коммунальных услуг подтверждается требованиями собственников об оплате неустойки за нарушение порядка и сроков предоставления услуги водоснабжения за январь 2013 года.

Также в нарушение п. 3.1.2 Договора, согласно которому управляющая компания обязана исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, со стороны генерального директора ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» Мартыновской О.А. в адрес собственников жилых помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге неоднократно поступали письма, содержащие угрозы отключения квартир от электроснабжения.

Кроме того, квартира № 598, принадлежащая на праве собственности Чернакову К.В., была сотрудниками ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» неправомерно отключена от подачи электроэнергии.

После неоднократных обращений собственников в органы, осуществляющие надзорные полномочия в отношении деятельности организаций, оказывающих жилищно-коммунальные услуги, было установлено отсутствие у ООО «УК «Уютный дом» «Коломяжский» правовых оснований для ограничения либо прекращения подачи электроэнергии потребителям, проживающим в доме 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге.

Указанное подтверждается ответом прокуратуры Санкт-Петербурга от 18 июня 2012 года № 7-3163-2009, согласно которому генеральному

директору ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» объявлено предостережение о недопустимости нарушения жилищного законодательства, а также ответом ЗАО «Петроэлектросбыт» от 13 марта 2012 года № 023/3662, из которого следует, что у ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» законные основания для отключения квартир от электроснабжения отсутствуют. При этом указано, что наличие у граждан задолженности по оплате коммунальных услуг, предоставляемых ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский», не наделяет компанию правом вмешиваться в правоотношения, субъектом которых оно не является, в частности, препятствовать своими действиями исполнению электроснабжающей организацией принятых на себя обязательств по подаче гражданам электроэнергии на бытовые цели.

Одновременно необходимо отметить, что до начала 2011 года земельный участок, предназначенный для размещения жилого дома, с кадастровым № 78:34:4104А:26, общей площадью 29 471 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Коломяжский пр., д. 15, к. 2, находился в частной собственности ЗАО «Строительный трест».

При этом в период с 01 марта 2008 года по 2011 год ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» производилось начисление и взимание платы по статье «за содержание придомовой территории» относительно земельного участка, не относящегося в указанный период к общему имуществу собственников дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге.

В соответствии с пп. «е» п. 2 Правил 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, в состав услуг и работ не входит уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Таким образом, на собственника жилого помещения в многоквартирном доме не может быть возложена обязанность по содержанию земельного участка, не входящего в состав общего имущества, в связи с чем действия ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» по начислению и взиманию платы по статье «содержание общедомовой территории» в отношении земельного участка с кадастровым номером № 78:34:4104А:26, общей площадью 29 471 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Коломяжский пр., д. 15, к. 2, являются неправомерными, совершены в нарушение требований действующего

законодательства и нарушают права заявителей, как собственников жилых помещений.

Пунктами 2.1.3, 2.1.10 Договора от 01 марта 2008 года к полномочиям управляющей компании отнесено выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту, а также проверка технического состояния общего имущества.

При этом согласно перечню работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в составе соответствующем проекту, исполнению коммунальных услуг, являющегося Приложением № 2 к договору на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома от 01 марта 2008 года № 08/08, управляющая компания обязана проводить технические осмотры общего имущества, профилактические работы, не относящиеся к текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества, а также проводить планово-предупредительный ремонт.

Одновременно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (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, государственного, муниципального и иного имущества.

Однако, ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» обязанности по содержанию общего имущества многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге исполняет ненадлежащим образом.

Факт ненадлежащего исполнения возложенных договором и законом обязанностей подтверждается постановлением об отказе в возбуждении уголовного дела от 28 ноября 2012 года, из которого следует, что 14 ноября 2012 года в помещениях третьего и второго этажа Торгового комплекса «Купеческий двор» выявлены факты аварийной протечки с четвертого технического этажа жилой части многоквартирного дома, подведомственного ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский», 15 ноября 2012 года были обнаружены повторные протечки.

Кроме того, в ряде квартир, расположенных в парадной № 3, происходит промерзание стен, в связи с чем температура воздуха в комнатах, в которых располагается промерзающая стена, значительно ниже температуры воздуха в других комнатах.

Обращения собственников в ООО «УК «Уютный дом» с заявлением о совершении действий, направленных на проведение обследования фасада здания и выполнения необходимых видов работ, какого-либо результата не принесли, управляющая компания обязана, предусмотренную пп. «а» п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, по содержанию общего имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение

характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, не исполнила.

Из ответа Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 27 июля 2012 года № 4425/12-1 следует, что ООО «УК «Уютный дом «Коломяжский» было выдано предписание о проведении обследования фасада здания (по вертикали) на предмет выявления промерзания стен, а также выполнения необходимых видов работ по результатам обследования со сроком исполнения до 01 августа 2012 года.

В связи с неисполнением указанного предписания, Скляр С.М., являющаяся собственником квартиры № 208, 13 сентября 2012 года была вынуждена повторно обратиться в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга, в результате чего инспекция обязала ООО «УК «Уютный дом «Коломяжский» провести обследование стен в комнатах квартиры № 208 в период зимней эксплуатации на предмет выявления промерзания стен, при выявлении фактов промерзания стен принять меры к устранению причин, о результатах проведенных обследований, принятых мерах направить ответ Скляр С.М. и проинформировать инспекцию.

Вместе с тем, зимний период фактически закончился, но указания Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга до настоящего времени ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» не исполнены, осмотр квартиры № 208 на предмет выявления промерзания стен не произведен, работы по устранению дефекта не осуществлены.

Согласно пп. «п», «р» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов исполнитель обязан предоставить потребителю информацию о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены.

Предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

Однако в нарушение приведенных положений нормативного акта, несмотря на обращения собственников жилых помещений, сотрудники ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» предусмотренную законом информацию по вопросу увеличения объема потребления тепла в ноябре 2012 года и тарифа на охрану в декабре 2012 года не представили, что привело к необходимости повторного обращения собственников с требованием о предоставлении информации.

В силу положений ч. 11 ст. 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года обязана предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Положениями п. 3.1.4 Договора установлено, что управляющая компания обязана предоставлять годовой отчет об исполнении предмета договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, ч. 11 ст. 162 ЖК РФ и п. 3.1.4 Договора предусматривают форму контроля за деятельностью управляющей компании в форме ежегодного разового обобщенного отчета Управляющей компании за временной промежуток равный календарному году.

При этом по смыслу закона и условий договора управляющая организация обязана предоставить собственнику информацию в объеме, достаточном и необходимом для анализа исполнения организацией своих обязанностей и обоснованности платы за оказываемые услуги. Данная информация должна обеспечивать возможность сравнения с набором и стоимостью аналогичных услуг, предоставляемых иными субъектами на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, а также вынесение предложений собранию собственников помещений для оптимизации деятельности управляющей организации или изменения способа управления многоквартирным домом.

Однако ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» с 01 марта 2008 года договора и до настоящего времени годовые отчеты об исполнении условий договора от 01 марта 2008 года на общем собрании собственников не представляла, как и не осуществляла иных действий, направленных на ознакомление собственников с отчетом о своей деятельности, тем самым лишила собственников возможности осуществлять контроль за деятельностью управляющей компании, оказывающей услуги по управлению и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, а также оценивать эффективность деятельности управляющей компании.

Кроме того, собственники неоднократно в порядке ч. 10 ст. 165 ЖК РФ обращались в ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» с заявлениями о предоставлении информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, однако указанная информация в установленный п. 21 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731, срок также не была представлена.

Факт нарушения требований Стандарта подтверждается также ответом Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 09 января 2013 года № 4617/12-4, из которого следует, что по результатам проверки выполнения ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» установлено раскрытие информации не в полном объеме, инспекцией возбуждено производство по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 7.23 КоАП РФ, в отношении должностного лица ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» и выдано предписание об устранении нарушений.

Таким образом, условия договора № 08/08 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от 01 марта 2008 года ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» исполняются ненадлежащим образом, что приводит к нарушению прав собственников помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге на получение услуг в объеме и качестве, предусмотренном договором и действующим законодательством.

Согласно ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Принимая во внимание, что в нарушение п. 2.3 ст. 161, п. 2 ст. 162 ЖК РФ ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» не выполняет и не исполняет надлежащим образом обязательства по договору от 01 марта 2008 года,

**ПРОСИМ:**

Провести в соответствии с ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ проверку деятельности ООО «УК «Уютный дом» Коломяжский» по управлению, обслуживанию и содержанию многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге.

В случае подтверждения фактов невыполнения условий договора № 08/08 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от 01 марта 2008 года и доводов настоящего заявления созвать собрание собственников помещений многоквартирного дома 15 к. 2 по Коломяжскому пр. в Санкт-Петербурге для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей

организации или об изменении способа управления данным домом на управление товариществом собственников жилья.

Приложение:

1. Копия договора № 08/08 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от 01 марта 2008 года
2. Копия заявления от 06 февраля 2013 года
3. Копии требований об оплате неустойки за нарушение порядка и сроков предоставления услуги водоснабжения за январь 2013 года
4. Копия ответа Государственной жилищной инспекции от 27 июля 2012 года
5. Заявление Скляр С.М. от 13 сентября 2012 года
6. Копия ответа Государственной жилищной инспекции от 24 октября 2012 года
7. Копия извещения о приостановлении подачи электроэнергии от 21 апреля 2011 года
8. Копия извещения о приостановлении подачи электроэнергии от 20 марта 2011 года
9. Копия заявления Скляр С.М. от 11 июля 2012 года
10. Копия ответа Государственной жилищной инспекции от 04 сентября 2012 года
11. Копия постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 28 ноября 2012 года
12. Копия ответа ЗАО «Петроэлектросбыт» от 13 марта 2012 года
13. Копия ответа прокуратуры Санкт-Петербурга от 18 июня 2012 года
14. Копия ответа Государственной жилищной инспекции от 09 января 2013 года
15. Копия жалобы Матвеева С.А. от 19 декабря 2012 года
16. Копия уведомления от 14 апреля 2010 года
17. Копия предписания ЗАО «Петроэлектросбыт» от 27 июля 2010 года
18. Копии заведений об отказе от продления договора

*Матвеев С.А. кв 1325*

*Матвеев С.А. кв 1224*

*Скляр С.М. кв. 208*

*Троцкий Алексей Д. кв 388*

*Волынкин В. кв 460*

*Гусляхин А.А. кв 227*

*Сурин А.И. кв 228*

*Проценко О.Н. кв 274.*

*Лукин С.В. кв. 224.*

*Земнов Е.Т. кв. 220*

*Михонравов И.И. кв 256*



Мухоморова  
Кузьмин

Мухоморова Е.М. кв 259

Кузьмин А.В. кв 229

Кравца  
Григорьев

Кравца Р.В. кв 212.

Григорьев И.Т. кв 201

Иванов

Иванов А.Ю. кв 204

Байдарев

Байдарев В.А. кв 267

Азизов

Азизов А.М. кв 206