В Прокуратуру Ленинского округа г. Омска
644020, г. Омск, Пр. К. Маркса, 77

собственника жилого помещения – квартиры № …
по ул. …, д. …, в г. Омске
…

**Жалоба на действия управляющей компании по повышению размера платы за ремонт**

В доме № … по ул. …, в г. Омске выбран способ управления – управляющая организация, услуги по содержанию и ремонту, а также управлению должно осуществлять ООО «К».

В ответе на обращение собственников многоквартирного жилого дома № … по ул. …, в г. Омске от … марта 2013 года № …, ООО «К» указало следующее.

«На основании протокола заседания инициативной группы дома, расположенного по адресу: ул. …, д. … в присутствии Б., Ш., Щ., М. на повестке дня было принято решение перенести статьи «Уборка мест общего пользования», «Обслуживание общедомовых приборов учета» и «Организация мест накопления ртутьсодержащих ламп» на период управления МКД с 01 января 2013 года по 31 декабря 2013 года в статью «Текущий ремонт» на период управления с 01 января 2013 года по 31 декабря 2013 года. ООО «К» увеличило размер платы за содержание и ремонт на 2013 год в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ и Постановлением администрации города Омска от 28 ноября 2012 года № 1546-п.».

Вышеуказанные услуги фактически не оказываются управляющей организацией и никогда не оказывались. Из приведенного ответа следует, что ООО «К» не отрицает данного факта: такие услуги как «Уборка мест общего пользования», «Обслуживание общедомовых приборов учета» и «Организация мест накопления ртутьсодержащих ламп» собственникам дома № … по ул. …, в г. Омске не предоставляются.

ООО «К», а также «инициативной группой» не учтены следующие императивные нормы действующего законодательства РФ.

Согласно ч. 7 ст. 156 ЖК РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса.

Разумеется, никаких собраний собственников помещений дома № … по ул. … не проводилось. Гражданки Б., Ш., Щ., М. не наделялись собственниками помещений полномочиями на принятие каких-либо решений о повышении размера оплаты за ремонт от имени всех собственников помещений дома.

Так, согласно ч. 4, статьи 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления…

В Постановлении администрации города Омска от 28 ноября 2012 года № 1546-п имеется указание на то, что с 2013 года необходимо «установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с приложениями № № 1 – 8».

«Итоговый» размер платы за содержание и ремонт величиной абсолютной и неизменной не является, а складывается из стоимости статей расходов на оказание отдельных видов услуг. Другими словами, если плата за содержание и ремонт жилого помещения в доме № … по ул. … в г. Омске установлена администрацией г. Омска на 2013 года в размере 13,29 рублей за 1 кв. м. площади, и в указанную «плату» администрация города включило и «уборку помещений общего пользования», но такая услуга управляющей организацией не оказывается и не включена в перечень оказываемых услуг, то из суммы 13,29 рублей подлежит вычету стоимость неоказываемой услуги в размере 0,92 рубля.

Такое определение платы за содержание и ремонт основано на п. 35 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. N491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме..», в соответствии с которым, размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Более того, под каждым из восьми приложений к Постановлению администрации города Омска от 28 ноября 2012 года № 1546-п имеется такое примечание:
«если услуга не оказывается, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается на стоимость данной услуги!»

Ни указанным постановлением, ни Жилищным кодексом не предусмотрен «перенос статей расходов». Увеличение же платы за конкретные (оказываемые) услуги (в данном случае, по статье «ремонт») возможно лишь на основании решения общего собрания собственников помещений МКЖД.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт, установленный ООО «К» для собственников помещений дома № … по ул. …, в г. Омске подлежит уменьшению на стоимость не включенных в перечень услуг:

       Услуга                                                                      за 1 кв. м. площади жилого помещения

1. Уборка помещений общего пользования                                            0,92 рубля;
2. Организация мест для накопления ртутьсодержащих ламп             0,18 рублей;
3. Обслуживание общедомовых приборов учета                                   0,63 рублей.

Указанные услуги не оказываются, ввиду чего, из суммы 13,29 рублей подлежит вычету сумма в размере 1,73 рублей (0,92 + 0,18 + 0,63).

Таким образом, плата за содержание и ремонт составит 11,56 рублей за 1 метр площади жилого помещения, а не 13,29 рублей, как желает управляющая организация.

Учитывая вышеизложенное, следует констатировать, что ООО «Коммунсервис» нарушены следующие нормы жилищного законодательства:

- часть 4, статьи 158 Жилищного кодекса РФ;
- пункт 35 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме..»;
- постановление администрации города Омска от 28 ноября 2012 года № 1546-п

Согласно статье 24 закона РФ «О прокуратуре в РФ», представление об устранении нарушений закона вносится прокурором или его заместителем в орган или должностному лицу, которые полномочны устранить допущенные нарушения, и подлежит безотлагательному рассмотрению. В течение месяца со дня внесения представления должны быть приняты конкретные меры по устранению допущенных нарушений закона, их причин и условий, им способствующих; о результатах принятых мер должно быть сообщено прокурору в письменной форме.

На основании изложенного, прошу:

Внести представление на имя ответственного за нарушения законодательства должностного лица ООО «К», об устранении нарушений жилищного законодательства, с требованием устранить допущенные нарушения – а именно, выставляемую к оплате собственникам квартир сумму за «текущий ремонт» в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения привести в соответствие с требованиями постановления администрации города Омска от 28 ноября 2012 года № 1546-п, уменьшив с 3,28 рублей за 1 кв. м. площади до 1,55 рублей за 1 кв. м. площади помещения с уменьшением итогового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения до 11,56 рублей за 1 кв.м. площади.

Приложение:
…

Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / … /