

**Руководителю ТО №1  
ГУ МО «Государственная жилищная инспекция МО»  
С.Ю.Хлудову**

От собственника жилого помещения  
Семеновой Ольги Алексеевны  
Прож.:Дмитровский район, д. Целеево, д. 4а, кв. 187  
Тел. \_\_\_\_\_

### **З А Я В Л Е Н И Е**

**О привлечении ООО УК «Пятиречье» к административной ответственности за систематические незаконные завышения сумм при начислении платы за коммунальные услуги.**

**Я являюсь собственником квартиры № 187 дома № 4а д. Целеево, который находится в управлении ООО УК «Пятиречье».**

**Я неоднократно обращалась в управляющую компанию и просила разъяснить основания начисления платы за общедомовые нужды, охрану и другие услуги по тарифу за содержание и ремонт, которые фактически нам не оказываются, однако, получить какое-либо объяснение от сотрудников компании не возможно.**

**Анализируя платежные документы, поступившие мне для оплаты я делаю следующий вывод:**

**Квитанция за декабрь 2015 года:**

**Содержание и ремонт начислено 2397,96 руб. перерасчет - 2786,37 руб.**

**Откуда взялся перерасчет:**

**Администрация признала незаконным начисление платы за содержание и ремонт по тарифу 52,54 руб. /кв. м., обязала УК «Пятиречье» сделать перерасчет по графе содержание и текущий ремонт исходя из максимального тарифа, утвержденного Постановлением главы Администрации для домов данного вида из расчета 36,61 руб./м2, действующего с июля 2015 года.**

**Однако, если посчитать правильно, то сумма перерасчета за июль-ноябрь 2015 года будет:**

**$(52,54-36,61) \times 65,5 \text{ м}^2 \times 5 \text{ мес.} = 5217,08 \text{ руб.}$ , то есть, УК половину денег «заиграла».**

**Более того, ОДН на ГВС и ХВС нам всегда считают только по нормативу, хотя это незаконно, так как наш дом оснащен общедомовыми приборами учета ГВС, ХВС, тепловой энергии и электроэнергии. (нарушение требований п. 44-47 Правил оказания коммунальных услуг) Но проверить потребление по общедомовому прибору учета и увидеть сумму потребления всех индивидуальных абонентов в квитанции и проверить начисления по формулам нельзя, что является нарушением требований п. 69 Правил оказания коммунальных услуг.**

Более того, строка общедомовые нужны считается УК по единому тарифу, без разделения на строки по разным коммунальным услугам, что является нарушением п. 70 Правил оказания коммунальных услуг.

Электроэнергия ОДН за декабрь 2015 года начислена в объеме и сумме свыше норматива. В моей квитанции за январь 2016 года стоит потребление электроэнергии на общедомовые нужды 18560, а у другого собственника в квитанции за январь 15520. Каким образом производятся начисления, и почему у всех в квитанциях разные цифры, непонятно, но это прямой путь к нарушениям.

С января 2016 года в квитанции незаконно появляется строка сбор и вывоз ТКО по тарифу 5,42 с кв. м, при условии, что в тариф на содержание и ремонт уже входит стоимость такой услуги.

Квитанция за январь – отопление начислено и за индивидуальное потребление и за ОДН.

С февраля 2016 года в квитанции Общедомовые нужды указаны в одной строке и считаются вместе ШГВС, ХВС, электроэнергия по нормативу.

В части квитанций указано в графе справочная информация норматив на общедомовые нужды на водоотведение, хотя общедомового прибора учета сточных вод нет, а по нормативу такая услуга не начисляется.

В квитанции за февраль 2016 года, за март, за апрель, за май, за июнь при сложении суммы индивидуального потребления и ОДН «прилипает» лишняя копейка.

**Кроме этого, считаю, что с жителей незаконно взимается плата за охрану по следующим основаниям:**

#### **Ст. 156ЖК РФ Размер платы за жилое помещение**

**ч. 7. Размер платы за содержание 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.

#### **ЖК РФ, Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом.**

##### **Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом**

**Ч.10.** Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее 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, в соответствии со [стандартом](#) раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

**Договор № 15-14 на оказание охранных услуг заключен между ООО УК «Пятиречье» о ООО ЧОП «Георгий Победоносец» 21.11.2014 года, то есть, еще до того, как МКД № 4а д. Целеево был сдан в эксплуатацию (разрешение на ввод в эксплуатацию № RU50520000-393 от 26.12.2014 года.)**

Предмет договора на оказание охранных услуг согласно п. 1.1 Договора : Заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя обязанности по охране общественного порядка и имущества, находящегося во владении и в управлении Заказчика на законном основании, именуемого в дальнейшем Объект и расположенных по адресам, указанным в приложении № 1.

На момент заключения вышеуказанного Договора в управлении ООО УК «Пятиречье» еще 2,5 месяца как не планировалось никаких Объектов в управление.

Срок действия лицензии ООО ЧОП «Георгий Победоносец» до 05.05.2015 года.

**Согласно Приложению № 1 к Договору на оказание охранных услуг № 15-14 от 21.11.2014 года наименование «Объекта» охраны «Московская область, Дмитровский район, д. Целеево, ЖК «Пятиречье», 2 поста.**

Исходя из условий Договора , его предмета, наименования Объекта и обязанностей сторон , в т.ч. по конкретным обязанностям охраны, **нельзя сделать вывод, что охранные услуги оказывались в отношении общего имущества собственников многоквартирного дома № 4а д. Целеево, в связи с чем, истцом не доказана обязанность собственников нести расходы на оказание таких услуг.**

Ссылка истца на то обстоятельство, что размер платы за охрану обоснованно установлен решением собрания 20.02.2015 года не состоятельна, поскольку согласно повестке дня собрания и принятым на нем решениям **вопрос об установлении размера платы за дополнительные услуги в виде охраны мест общего пользования (общего имущества МКД № 4а д. Целеево) не рассматривался и размер платы не утверждался.**

**Вопрос № 4 повестки дня собрания от 20.02.2015 года, где не участвовал ни один из собственников -физических лиц, а только муниципалитет и застройщик, в интересах которого было охранять только что сданный в эксплуатацию и незаселенный дом за счет жителей, звучал как : «Утверждение условий договора управления многоквартирным домом с вновь выбранной управляющей компанией». А принятое решение по вопросу № 4 повестки дня звучит так: « утвердить предложенный вновь выбранной управляющей организацией проект договора на управление многоквартирным домом.» Из этого решения никак не следует, что принято решение об организации охраны общего имущества МКД № 4а д. Целеево, нет никаких ссылок на заключенный и действующий договор с ЧОП «Георгий Победоносец» , из этого решения нельзя сделать вывод, что установлен размер платы за охрану 13,86 руб с 1 м2.**

**В соответствии с положениями действующего жилищного законодательства и сложившейся судебной практике утверждение проекта договора на управление далеко ни одно и то же, что установление размера платы на оказание дополнительной достаточно дорогой услуги.**

Дополнительная ссылка истца на то, что решением общего собрания от 23.01.2016 года принято решение по вопросу № 7 повестки дня « сохранить действующую систему круглосуточной охраны МКД с использование камер видеонаблюдения по договору с ООО ЧОП «Георгий Победоносец и ООО «Система Сервис2, установив по одной дополнительной камере видеонаблюдения в лифтовых холлах 1 этажа», также не свидетельствует о том, что этой компанией производится охрана общего имущества МКД, и что размер платы за охрану установлен.

Кроме этого, **на руках у всех собственников д. 4а д. Целеево, которые заключили договора управления с УК «Пятиречье», имеются выданные как приложение к договору управления, подписанные УК и приобщенные УК к материалам настоящего гражданского дела Приложение № 5 к договору управления от 02.03.2015 года , в пункте которого «итого по разделу 3:» указано**

расчет затрат , в т.ч. : СП Дмитров – Лифт-Сервис 40822,56 руб.  
ООО «Георгий Победоносец» 50000 руб.

Из чего явно следует, что расходы на ООО «Георгий Победоносец» в сумме 50 000 руб. в месяц уже были включены в состав тарифа на содержание и ремонт в размере 37,36 с 01.01.2016 года на основании решения собрания от 23.01.2016 года.

Т.е. допустимых и относимых доказательств тому, что плата за охрану по договору № 15-14 от 21.11.2014 года начислялась и взималась с собственников МКД № 4 а обоснованно, по утвержденному в установленном порядке решением собрания размеру платы (тарифу) , истцом не представлено.

По фактическим расходам взимание платы с собственников также не обосновано. Поскольку в объекты охраны в договоре общее имущество МКД № 4а д.Целеево и (или) прилегающая к нему территория не включены.

ЖК «Пятиречье» по проектной документации имеет площадь 13,2 га, из которых застройка жилыми домами 2,06 га, площадь дорог 4,22 га, площадь тротуаров 1,37 га, площадь озеленения 5,5га. Общая площадь квартир 210 000 кв. м, общая нежилая площадь 100 000 кв. м, подземные и надземные автостоянки на 2850 машиномест. В течение 2015-2016 гг. в ЖК «Пятиречье» идет масштабное строительство 3-х высокоэтажных многоквартирных домов, один из которых готов к сдаче в эксплуатацию. Именно эти объекты и охраняет ООО ЧОП «Георгий Победоносец» от хищений и проникновения третьих лиц.

Кроме этого, при оценке обоснованности взимания платы за охрану и иные услуги , необходимо обратить внимание на заключение ГУ МО «Государственная жилищная инспекция МО» от 26.02.2015 года № 39П-8460, по вопросу правомерности начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги жителям д. 4а д. Целеево, из которого следует, что в реестре организаций , осуществляющих деятельность в сфере управления МКД не значится, осуществление деятельности УК «Пятиречье» в сфере управления МКД, а также по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, не соответствует установленным требованиям законодательства.

## **ЖК "Пятиречье" новостройка в Дмитрове**



ЖК "Пятиречье" находится в 40 км от МКАД и 12 км от Дмитрова, в посёлке городского типа Деденево. На общественном транспорте до ближайших станций метро столицы можно доехать за 45 минут. Застройщик нового микрорайона - компания "Гирос-Инвест". На девятнадцати гектарах будут построены монолитно-кирпичные дома из нескольких секций, их высота составит от 9 до 16 этажей. По плану проекта общая площадь 1-3-х комнатных квартир, предлагаемых без внутренней отделки, составит немногим более 200 000 кв.м., нежилые помещения займут еще 100 000 кв.м.

В проект застройки включены комплексы с объектами торгово-развлекательной и административно-деловой направленности, инженерные сооружения, школа, детсад, несколько площадок для игр и занятий спортом. Территория у новостроек будет облагорожена и озеленена, кроме разбивки цветников и газонов, предусмотрена установка фонтанов и искусственных прудов. На территории комплекса запланировано достаточное количество мест для автомобилей в нескольких автопарковках (подземных и наземных).

#### **Корпуса и квартиры в жилом комплексе**

Отделка	Без отделки
Тип домов	Монолит-кирпич, 16 этажей
Объем жилья	15 корпусов / 4700 квартир
Квартиры	Площадью 34-194 м <sup>2</sup> , потолки 2.80 м
Парковка	Подземные и наземные гаражи на 2850 машин, уличные стоянки

#### **Ход строительства**

Корпуса	Стадия	Срок сдачи
Корпус 2	Идет строительство	2016, 4 кв.
Корпус 3	Идет строительство	2017, 1 кв.
Корпус 1,13,15	Идет строительство	2018, 4 кв.
Корпус 4	Дом сдан	2014, 4 кв.

#### **Купить квартиру в ЖК "Пятиречье" - продавцы и застройщик**

Застройщик	Тирос-Инвест	
Продавец	Тирос-Инвест	тел. (495) 777-55-51

**На основании изложенного, прошу Вас провести проверку законности начисления и взимания платы за общедомовые нужды, сбор и вывоз ТКО, охрану, обязать УК «Пятиречье» произвести перерасчет всем собственникам многоквартирного дома № 4а д. Целеево, а также не оставлять управляющую компанию без ответственности, поскольку нарушения носят систематический и массовый характер и исправлять свои ошибки по просьбе жителей компания категорически отказывается.**

**28.11.2016 года \_\_\_\_\_ Семенова О.А.**

#### **Приложение:**

**Копии платежных документов**

**Копия уведомления об отключении электроэнергии**

**Копия ответа ГЖИ**

**Копия договора на оказание охранных услуг**

**Копия протокола собрания от 20.03.2015**

**Копия протокола от 29.01.2016 с приложением.**