

Прокурору

Ленинского района г. Владивостока

от Совета Дома по проспекту Красного знамени д. 100
Проживающих в кв. №66 Чопоров Александр Федорович
(тел. раб. 246-96-93 с 8 до 17час. в раб. дни)
кв. №74 Бычкова Наталья Викторовна
кв. №23 Лапузин Валерий Михайлович
кв. №134 Елецкая Любовь Александровна

Жалоба

от Совета Дома по проспекту Красного Знамени дом №100 г. Владивостока. О ненадлежащем исполнении обязанностей и нарушении законодательства РФ ООО УК Ленинского района (далее УК). Руководителем УК является Генеральный директор Козлов Владимир Петрович. УК Ленинского района находится по адресу: г. Владивосток, ул. Светланская д. 183. Тел. 2-26-65-71.

1. Нарушения в предоставлении и сроке представления годового отчета. Отчет за 2012г. (приложение 3 стр. 3-4) от УК Ленинского района Совет Дома получил после письменного запроса в апреле 2013г. (приложение 14 стр. 2, пункт 1). На сайте УК Ленинского района отчет отсутствовал. В результате непредставления в срок отчета, Совет Дома только в апреле узнал, что УК Ленинского района сняла деньги со счета собственников за текущие ремонты. Мы считаем, были грубо нарушены со стороны УК Ленинского района:

Договор от 1.12.12г. между собственниками жилья и УК Ленинского района п.3.1.22.

«Представить Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала».

СОГЛАШЕНИЕ о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом №100 по проспекту Красного Знамени г. Владивосток от 30 сентября 2012 г. п.3.1 УК «предоставляет на согласование Совета многоквартирного дома отчеты о финансово-хозяйственной деятельности 1 раз в полугодие, а также окончательный отчет по результатам прошедшего года».

Со стороны УК был факт непредставления отчета и нарушение сроков представления отчета согласно Договора и Соглашения. Просим обязать управляющую компанию осуществлять предоставление отчета в соответствии с Договором и Соглашением.

2. УК отказалась отвечать на запросы и письма по электронной почте. Совет Дома направлял письма в УК Ленинского района по электронной почте 4.04.2013г. в 12час. 21мин. (приложение 13), 19.04.13г. в 12час. 48мин. (приложение 18), 29.05.2013г. 9час. 30мин. (приложение 21-2 пункт 3). Подтверждения на получение писем не было. УК на электронные письма не отвечает, электронные письма не регистрирует, а ответы дают только по письменному заявлению или направленные заказным письмом, хотя сайт и электронная почта есть. Нам сказали, что ответ будет только через 30 дней. Мы вынуждены были по факсу послать пояснение (приложение 13 стр. 1) о том, что они нарушают **Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. N 731 п. 18** «Информация на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса управляющей организацией». Реакции от УК не последовало. Мы считаем, что был факт отказа отвечать на электронные письма и нарушено:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 сентября 2010 г. N 731 п.10 а) услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего

имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491

п.17 Раскрытие информации может осуществляться на основании письменного запроса и запроса в электронном виде

п.18 Информация на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса управляющей организацией

п.20 Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям хранятся управляющей организацией, товариществом и кооперативом соответственно на электронном и бумажном носителях не менее 5 лет

Жилищный кодекс ст.161 п.10 раскрытие информации осуществляется в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

УК Ленинского района отказывается принимать запросы и отвечать на них. Не представляет информацию в электронном виде. Запросы в электронном виде не регистрируются и не хранятся. УК это выгодно, так как уменьшается количество обратившихся:

Для обращения в УК письменно, собственнику необходимо потратить несколько часов и необходимо отпрашиваться с работы. Время для ответа на письменное обращение больше, чем на электронное обращение. Просим обязать УК Ленинского района выполнять законодательство по запросам в электронном виде.

3. Не представление информации Управляющей Компанией Ленинского района о своей деятельности. Мы делали запросы (приложение 14 стр.2, 18 п.2) по факсу, электронным письмом, письменно в УК Ленинского района и просили выдать копии решений общего собрания, дефектных ведомостей, смет, Актов выполненных работ на ремонты за 2011-2012гг. Нам было категорически отказано в выдаче на руки копий или электронных версий. В письме от УК (приложение 19 пункт 2) сказано: обязательство «выдать на руки сметы и КС-2» ни в одном документе не оговорено! Хотя в Договоре п.3.1.22 обязанность УК: «Управляющая организация обязана предоставить заверенные копии документов, подтверждающих указанные в отчете Сведения, в том числе соответствующих договоров, актов приемки работ или услуг, платежных и иных документов». В письме от УК №930 п.10 (приложение 16 п.10) сказано: «договор с ООО «Комфорт» относится к документам служебного пользования».

Мы считаем, что со стороны работников УК Ленинского района были грубо нарушены:

Договор от 1.12.12г. между собственниками жилья и УК Ленинского района п.3.1.22 «Управляющая организация обязана предоставить заверенные копии документов, подтверждающих указанные в отчете Сведения, в том числе соответствующих договоров, актов приемки работ или услуг, платежных и иных документов». п.3.1.25. «Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам (Совет МКД) по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 п.40 а) «получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 сентября 2010 г. N 731 п.10, 17.

Жилищный Кодекс ст.161 п.10 (раскрытие информации осуществляется в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации).

Статья 161. п.10 Жилищного кодекса РФ: «Управляющая организация обязана 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».

Ст. 165 Жилищного кодекса РФ: «Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ».

Нам отказано в выдаче копий на руки:

Решений общего собрания собственников на все текущие ремонты.

Дефектных ведомостей для составления смет.

Сметы на текущие ремонты и КС-2 .

Акты выполненных работ. Выданы только Акты (приложение 4) после постоянных требований.

Договора с подрядными организациями по содержанию и ремонту общедомового имущества.

Проконтролировать деятельность УК не представляется возможным, из-за отказа представить документы. Мы считаем, что отказ УК Ленинского района в выдаче копий документов на ремонты за счет собственников является грубым нарушением требований законодательства о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность, в сфере управления многоквартирными домами и подлежат административному наказанию.

Просим обязать УК Ленинского района выполнять законодательство по предоставлению информации и представлять собственникам и Совету Дома копии всей документации по ремонту и содержанию общедомового имущества согласно Договора п.3.1.22, п.3.1.25.

4. УК не согласовывает стоимость работ с собственниками и на начало проведения работ отсутствуют сметы. С собственниками, как заказчиками, не согласованы сметы, подтверждающие необходимые объемы работ, потребных материалов и стоимости ремонта. Отсутствуют дефектные ведомости. Отсутствуют Акты осмотра для обоснования проведения текущих ремонтов согласно ст.14 Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491. Составление смет на текущие ремонты производилось без предварительного осмотра объектов. Это подтверждается ответом УК Ленинского района от 15.04.13г. (приложение 16 стр.1 П.2,3,4,5) где сказано: «в ходе подготовке сметной документации дефектная ведомость не составлялась, работы закрывались по факту». Сметы составлялись после ремонта. В сметы вносились произвольные объемы работ, количество и цена материалов на усмотрение УК. При отсутствии смет (отказано в выдаче копий) у Совета Дома нет возможности проверить соответствие данных в сметах на якобы отремонтированных объектах и наличие приписок. Договор на выполнение работ с подрядчиками заключался без смет, на произвольную сумму. Срок гарантии на работы не доводился до собственников. УК не имела права проводить работы, не согласовав стоимость работ с собственниками. Со стороны работников УК Ленинского района были грубо нарушены:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 5.03.2004г. N 15/1 п.3 Сметная стоимость является основой для определения формирования договорных цен, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные и др.) работы.

Ст. 33 Закона РФ от 7.02.1992г. N 2300-I «О защите прав потребителей»: «На выполнение работы (оказание услуги) ... может быть составлена твердая или приблизительная смета. Составление такой сметы по требованию потребителя или исполнителя обязательно».

Ст. 10 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-I «О защите прав потребителей»: «Информация, о товарах (работах, услугах) доводится до сведения потребителей в технической документации, прилагаемой к работам (услугам), или иным способом, принятым для отдельных видов работ (услуг)». Смета не согласована и стоимость ремонта не утверждена заказчиком.

Жилищный Кодекс ст.44 п.2 «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 п.18. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений. Согласия собственников на проведение ремонтов отсутствуют, и стоимость ремонтов не утверждены.

Договор от 1.12.12г. между собственниками жилья и УК Ленинского района п.3.1.21. «Управляющей компания, перед проведением текущего ремонта, должна сообщить Собственнику о предполагаемой стоимости работ и согласовать смету на работы с Советом МКД. Управляющая компания не имеет права самостоятельно использовать средства, поступающие на текущий ремонт МКД».

УК обязана была согласовывать с собственниками (заказчиком) стоимость на проведение ремонтов. УК нарушила права потребителей (собственников) на выполнение услуг. С собственниками жилья не согласовывалась необходимость проведения ремонтов, стоимость ремонтов. УК отказалась выдавать сметы на проведенные работы для проверки, скрывая возможность причинения имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием путем приписок при завышении объемов работ и стоимости материалов.

Просим напомнить УК, что они являются исполнителями, а собственники являются заказчиком. И по заданию собственника предоставляют услуги и работы согласно п.2.2 Договора. Просим обязать УК Ленинского района в дальнейшем делать сметную документацию до начала ремонта, согласовывать с собственниками (Советом Дома) в соответствии с Договором п.3.1.21 и Соглашения п.3.1.

5. Отсутствуют решения собственников жилья о проведении текущих ремонтов. Совет Дома в письме от 4.04.13г. (приложение 14 стр.2,3) просил УК предоставить протоколы собраний собственников на проведение текущих ремонтов и утвержденной стоимости ремонтов.

Протоколы не представлены. Устно было сказано: решения собственников жилья о проведении текущих ремонтов в 2011г.-2012г. отсутствуют. Мы считаем было грубо нарушены:

Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 ст.18 «Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания».

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" п.2.1.5 «выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам».

Жилищный Кодекс ст.44 п.2 «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме».

УК совершила нарушение законов РФ по принятию решений собственниками на проведение текущих ремонтов общедомовой собственности. Просим обязать УК Ленинского района при принятии решений по проведению ремонтов руководствоваться п.3.1.21 Договора.

6. Проверка Актов выполненных работ, представленных УК Ленинского района 15.04.13г.

Приемка выполненных работ должна осуществляться представителями собственников жилья (6 сентября 2012г. выбран Совет Дома. Протокол №4 зарегистрирован в УК) и оформляться подписанием **Акта приемки работ**. По представленным УК Ленинского района Актам выявлено:

а) На Актах по ремонту лифтового оборудования (приложение 4 стр.1-5) Подписи представителей от собственников отсутствуют. Акты приемки работ оформлены без присутствия представителей собственников. УК не предупредила Совет Дома об окончании работ и не пригласила на приемку, хотя это обязанность УК по Соглашению между УК и Советом Дома. Мы считаем было нарушено:

СОГЛАШЕНИЯ о взаимодействии при организации управления МКД №100 по проспекту Красного Знамени г. Владивосток от 30 сентября 2012 г. п.3.1 «совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома».

ст. 37 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-I «О защите прав потребителей»: «Потребитель обязан оплатить выполненную исполнителем в полном объеме работу после ее принятия потребителем».

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" «п.2.3.8. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда». (с 30.09.12г. собственники поручили Совету Дома).

Приказ Госстроя РФ от 30.12.99 № 170 "Об утверждении методических рекомендаций по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности" п.2.21. «При наличии в жилом доме органа общественного образования представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома».

Решения общего собрания на проведение ремонтов не было. Сметы, объемы работ, виды работ, материалы не согласованы с собственниками. Комиссии по приемке не было. Акты не подписаны представителями собственников, поэтому работы считаем, не выполнены. Учитывая это, незаконно удержанные денежные средства должны быть возвращены. Убыток, понесенный собственниками, составляет по Актам **303735,93 руб.**

б) На Акте по замене мусороприемных камер от 30 июля 2012г. (приложение 4 стр.6), по утверждению собственника кв. №31 (приложение 17 стр.5, Заявление от кв.31) в приемке работ не участвовал, Акт не подписывал и подпись не его.

В Акте не указано, в каких подъездах была замена мусороприемных камер и на каких этажах. Мы предполагаем, что УК расписалась за жильца кв. 31 для подтверждения снятия средств со счета собственников. Мы считаем, были грубо нарушены:

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" «п.2.3.8. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда».

ст. 37 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-I «О защите прав потребителей»: «Потребитель обязан оплатить выполненную исполнителем в полном объеме работу после ее принятия потребителем».

Решения общего собрания на проведение ремонта не было. Смета, объемы работ, виды работ, материалы не согласованы с собственниками. По утверждению собственника кв.31 в Акте подпись не его. Комиссии по приемке не было. Учитывая эти нарушения, незаконно удержанные

денежные средства должны быть возвращены. Убыток, понесенный собственниками, составляет по Акту **16 500 руб.**

в) Акт приемки ремонта подъезда №2 от 14.11.12г. (приложение 4 стр.7). Решение собственников о проведении косметического ремонта подъезда №2 отсутствует. Смета, объемы работ, материалы не согласованы с собственниками. Подписи на Акте приемки работ от 14.11.12г. по косметическому ремонту подъезда №2 присутствуют. Но по утверждению собственников кв. №48, 51 (**приложение 17 стр.1-2**) Акт был без указания стоимости работ и без подписей представителей УК и подрядной организации. Комиссии по приемке работ не было. По нашему мнению, пользуясь неграмотностью собственников, был сбор подписей, а не приемка работ. Жилец кв. 36а расписался, а потом была вставлена подпись Притуляк Т.Н. По Соглашению п.3.1, УК обязана была известить Совет Дома об окончании и приемке работ. Мы считаем, умышленно были нарушены:

Жилищный Кодекс ст.44 п.2 «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме». Решения нет.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 п.18 «Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений».

Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" «п.2.1.5. «выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам». Стоимость ремонта не согласована и не утверждена собственниками.

Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" «п.2.3.8. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда». Комиссии и приемки не было.

СОГЛАШЕНИЕ о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом №100 по проспекту Красного Знамени г. Владивосток "30 "сентября 2012 г. п.3.1 «совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома».

Приказ Госстроя РФ от 30.12.99 № 170 "Об утверждении методических рекомендаций по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности" п.2.21. При наличии в жилом доме органа общественного образования представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома.

Учитывая, что решения собственников на проведение ремонтов нет, стоимость не согласована с собственниками, при приемке работ было нарушено СОГЛАШЕНИЕ п.3.1, незаконно удержанные денежные средства должны быть возвращены. Считаем, что средства на текущий ремонт подъезда №2 УК Ленинского района присвоила незаконно, и собственники понесли убыток на сумму **222144 руб.**

г) Акт на ремонт межпанельных швов в мае 2011г. (приложение 4 стр.8) Ремонт межпанельных швов в 2011г. был проведен без решения общего собрания. УК обязана была получить согласие собственников и согласовать стоимость ремонта с собственниками. Комиссии по приемке работ с участием представителей от собственников не было. Подписи на Акте выполненных работ по утверждению собственников кв.98, 100 (**приложение 17 стр.3-4**) не ставили. Совет дома предполагает, что Акт на выполненные работы за май 2011г. был подделан.

В 2011г. была имитация ремонта. Подтверждением служат жалобы и заявки на протекание и промерзание межпанельных швов зарегистрированных в ПТО УК Ленинского района от жителей в квартирах №№ 2, 47, 64, 66, 92,97, 98, 100, 130 в период с июня по ноябрь 2012г., повторного заявления от кв.№47 (приложение 8) и Акт обследования кв. №98 (приложение 6).

ООО «Комфорт» и УК Ленинского района категорически отказались составить Акты по жалобам жителей. ООО «Комфорт» ссылался на УК. УК утверждала в письме №3426 (приложение 12), что «это в компетенции подрядной организации ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ», проводившей осенью 2012г. повторный ремонт фасада. А ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ» никто не информировал.

Заявки от жильцов должны рассматриваться УК максимум сутки перед зимним периодом, и не позднее, чем на следующий день должно быть организовано их устранение и тем более проводился в это время повторный ремонт швов за счет средств Администрации.

Мы считаем, что были грубо нарушены:

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" п. 4.2.1.7, 4.2.1.12, 4.10.2.8. – нарушение правил осмотра и содержания стен.

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" п.2.2.6. Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 п.13 «Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора». п.14. «Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра».

Ст. 33 Закона РФ от 7.02.1992г. N 2300-1 «О защите прав потребителей»: «На выполнение работы (оказание услуги) ... может быть составлена твердая или приблизительная смета. Составление такой сметы по требованию потребителя или исполнителя обязательно».

Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" «п.2.1.5. «выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам».

Жилищный Кодекс ст.44 п.2 «К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 п.18 «Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений».

Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" «п.2.3.8. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда».

Выполнение работ по нашему мнению не подтверждено и деньги, незаконно присвоенные УК Ленинского района должны быть возвращены на счет собственников «Текущие ремонты» в сумме 912 206 руб.

7. Капитальный ремонт фасада по Постановлению администрации г. Владивостока №472 от 10.02.12г. был без решения общего собрания. Нарушено условие: Приложение к постановлению администрации г. Владивостока от 10.02.2012 № 472 п.6 «Виды ремонта утверждены общими

собраниями собственников помещений в многоквартирных домах». Отсутствует протокол решения собрания собственников. Стоимость ремонта собственниками не утверждена. Не было, как требует постановление Администрации №472 «**решения общего собрания о долевом финансировании работ в размере не менее 5 процентов**», утвержденной общим собранием. На средства выделенные администрацией г. Владивостока начали повторный ремонт фасада и швов уже на сумму 4 380 016 руб. УК Ленинского района, как и в 2011г., заключила договор на ремонт с подрядной организацией ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ». До подрядчика УК Ленинского района список квартир, где были протекания швов, не довела. Несмотря на большое количество жалоб зарегистрированных в УК, ремонт межпанельных швов не производили. Ремонт никто не контролировал. Совет Дома пригласил представителя строй надзора ЗАО «РОСЬ» 20.10.12г. и ему были выданы замечания по ремонту (**приложение 7**). В УК Ленинского района был отослан Факс в УК (**приложение 9**), что ремонт производится с нарушениями.

По жалобам жильцов на протекание швов и промерзание по настоянию Совета Дома были **9.12.2012г.** составлены Акты с представителями ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ» (**приложение 10**). Со слов работников подрядной организации, ремонт швов не производился ни в 2011г. ни в 2012г., а швы сверху замазаны и покрашены. В ответе от УК 10.12.12г. (**приложение 12**) было сказано, что работы не закончены. В конце декабря 2012г. была попытка от подрядной организации ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ» подписать Акт приемки работ. В Акте не была прописана сумма на выполненные работы, отсутствовали подписи комиссии. Смету или КС-2 на капитальный ремонт УК Ленинского района и подрядная организация ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ» предоставить Совету Дома отказались. Проверить выполнение работ, объемов работ, цены на материалы невозможно. Проверив выполнение работ со сметой с сайта Администрации выяснили, что работы проведены не все. На основании этого Акты подписаны Советом Дома не были. Подрядная организация ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ» и УК Ленинского района обещали продолжить ремонт весной 2013г.

С 20.12.12г. по 24.06.13г. продолжение работ по капитальному ремонту фасада не проводились. Это могут подтвердить все жители дома.

15.04.2013г. в письме от УК Ленинского района (**приложение 16 стр.1 П.6**) сказано: «на **15.04.2013г.** Акт приемки выполненных работ не оформлен, не подписан и направлено письмо (**приложение 20**) в ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ» что замечания не устранены».

15.04.2013г. в письме от УК №930 (**приложение 16 П.8,9**) и письме от 4.04.13г. №820 (**приложение 15**) было обещание выполнять Соглашение от 30.09.12г. где сказано: **п.3.1 «совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам».** (До настоящего времени не выполняется.) УК не уведомляла Совет дома о приемке работ.

15.04.13г. был оформлен АКТ приемки работ! Мы узнали из письма от УК только **5.06.13г.** №1216/06 (**приложение 23**). В этом же письме УК обещала устранить замечания до 1.07.13г. Нарушив Соглашение и Договор п.б.8 «Управляющая компания извещает членов Совета дома (Старшего по дому) о времени принятия выполненных работ по текущему и капитальному ремонту мест общего пользования» УК самостоятельно оформила Акт приемки, несмотря на невыполненные до конца работы, без участия Совета Дома. Нами был сделан **6.06.13г.** запрос на получение Акта (**приложение 26**).

В результате проверки Акта (**приложение 4 стр.9**) Советом Дома обнаружено:

Подписи на Акте приемки работ от 15.04.13г. собственники и жильцы кв. №118, 121, 125, 136, 140 не ставили. Жильцы этих квартир в ноябре 2012г., во время ремонта подписывали документ (**приложение 24**), подтверждающий проведение ремонта, но не об окончании ремонта. АКТ от 15.04.2013г. они не видели, и в апреле и в 2013г. ничего не подписывали. Комиссии по приемке не было. В ПТО УК Ленинского района нам не представили оригинал Акта, это зафиксировано в

заявлении в УК №1579 от 18.06.13г. (**приложение 25**). Стоимость работ в Акте не указана, хотя сумма должна быть проставлена. Мы полагаем, что подписи жильцы ставили в ноябре не на Акте, а на документе для подтверждения начала проведения ремонта, который УК впоследствии оформила как Акт приемки работ. Поэтому для сокрытия подлога, Совет Дома и не был извещен о приемке.

При проверке выполнения работ нами составлен Акт с замечаниями и направлен в УК за №1580 от 18.06.13г. (**приложение 27**).

Факты: жители утверждают, что не подписывали в 2013г. документов; Совет дома не был извещен о приемке работ; на 15.04.13г. ООО «АЛЬЯНС-ПРИМ» замечания не устранили (**приложение 20**); 4 и 15 апреля 2013г. УК заверила, что будет выполнять Соглашение от 30.09.12г., но обещание оказалось обманом; одним и тем же числом 15.04.13г. сообщают, что АКТ не оформлен и в этот же день оформлен; работы не закончены.

УК Ленинского района при оформлении Акта приемки работ по ремонту общедомового имущества собственников грубо нарушила:

ДОГОВОР от 1.12.12г. между собственниками жилья и УК Ленинского района п.6.8

«Управляющая компания извещает членов Совета дома (Старшего по дому) о времени принятия выполненных работ по текущему и капитальному ремонту мест общего пользования. Работы считаются выполненными после подписания Акта приемки работ представителями от исполнителя, Управляющей компании, Совета дома, при необходимости от других организаций».

СОГЛАШЕНИЕ о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом №100 по проспекту Красного Знамени от 30.09.12 г. «Совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома».

Приказ Госстроя РФ от 30.12.99 п 170 "Об утверждении методических рекомендаций по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности" п.2.21. При наличии в жилом доме органа общественного образования представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома.

Жильцы кв.118 не являются собственниками и права на общедомовую собственность не имеют, поэтому ставить подписи не имели право, это нарушает:

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 п.2.3.8 «ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников».

УК Ленинского района не завершив работы, получила от Администрации г. Владивостока 4 380 016 руб. А собственникам придется проводить нормальный ремонт в третий раз, за свой счет.

Просим обязать УК Ленинского района выполнить все работы до конца в соответствии с КС-2.

Устранить все замечания от Совета Дома. Удовлетворить все заявки и жалобы от жильцов.

Обязать произвести повторную приемку по устранению замечаний в соответствии с Договором п.6.8 и Соглашения п.3.1. Прекратить обман Совета Дома и осуществлять приемку выполненных работ в соответствии с Договором и Соглашением.

8. 15.05.2013г. от жильца кв. 138 было письменное заявление в ООО «Комфорт» о промерзании стен и протекании швов. Заявление в ООО «Комфорт» не приняли, хотя УК признала неправомерность действия ООО «Комфорт» (**приложение 22**). В УК заявление приняли и зарегистрировали за №262/05 15.05.13г. (**приложение 21-1**), но УК Ленинского района опять проявила бездействие как в 2012г. и не произвела осмотр и не составила Акт. Заявитель кв.138 не получил ответа в срок согласно Договора п.3.1.11. Только после письма в УК №1406/05 от 29.05.13г. (**приложение 21-2**) и напоминания о нарушении Договора был направлен ответ-отписка

жильцу №1210/06 от 4.06.13г. (приложение 22). Акт по жалобе так и не составлен. Нарушения по заявкам были и в 2012г. о чем УК предупреждали в письме от 22.11.12г. №3502/11 (приложение 9). Мы считаем ООО "Комфорт" и УК Ленинского района нарушили:

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" п.2.2.6. Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение.

Договор от 1.12.12г. между собственниками жилья и УК Ленинского района п.3.1.11. «Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу».

УК Ленинского района отказалась выдать Совету Дома договор между УК и ООО «Комфорт», ссылаясь на секретность служебного документа (приложение 16 П.10). Поэтому невозможно определить какие обязанности выполняет по договору ООО «Комфорт». Мы считаем, что ООО «Комфорт» и УК Ленинского района не предоставив информацию (договор УК с ООО «Комфорт») и препятствуя осуществлению контроля нарушили:

Договор от 1.12.12г. между собственниками жилья и УК Ленинского района п.3.1.22 «Управляющая организация обязана предоставить заверенные копии документов, подтверждающих указанные в отчете Сведения, в том числе соответствующих договоров, актов приемки работ или услуг, платежных и иных документов».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 13 августа 2006 г. N 491 п.40 а) «получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 сентября 2010 г. N 731 п.10, 17.

Жилищный Кодекс ст.161 п.10 (раскрытие информации осуществляется в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации).

Закон РФ от 7.02.1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей» Статья 8. п.1 «Право потребителя на информацию об изготовителе (исполнителе, продавце) и о товарах (работах, услугах) Потребитель вправе потребовать предоставления необходимой и достоверной информации об изготовителе (исполнителе, продавце), режиме его работы и реализуемых им товарах (работах, услугах)». **Ст. 10 «О защите прав потребителей»:** «Исполнитель обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о работах (услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора».

Жилищный Кодекс ст.161.1 (Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме). УК препятствует осуществление контроля деятельности УК Советом Дома.

Просим обязать УК Ленинского района по жалобам и заявкам жильцов давать ответ в срок, составлять Акты осмотра, выполнять Договор п.3.1.11 и нормативные документы по рассмотрению заявок. Просим обязать УК Ленинского района выполнять законодательство по предоставлению информации и представлять собственникам и Совету Дома копии всей документации по ремонту и содержанию общедомового имущества согласно Договора п.3.1.22, п.3.1.25.

Просим привлечь должностные лица УК Ленинского района и ООО «Комфорт» за нарушения по рассмотрению заявок и не выполнения Договора п.3.1.11, 3.1.25 к Административной ответственности.

9. Ввод и опломбирование индивидуальных счетчиков. С 1 января 2013 года вступила в действие ст.20 п.5 Федерального закона №416-ФЗ от 7.12.2011г. «О водоснабжении и водоотведении», в котором запрещено взимание платы за ввод и опломбирование приборов учета подачи воды (индивидуальных счетчиков воды): "приборы учета воды, сточных вод, установленные для определения количества поданной абоненту воды по договору водоснабжения, отведенных абонентом сточных вод по договору водоотведения, **опломбируются организациями, которые осуществляют горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение и с которыми заключены указанные договоры, без взимания платы с абонента.** за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится такой организацией повторно в связи с нарушением пломбы по вине абонента или третьих лиц.

В документе от УК Ленинского района на «Прейскурант. Перечень ремонтно – строительных работ (приложение 5 стр.2), выполняемых ООО «Управляющая компания Ленинского района» по заказам населения» указана стоимость опломбирования первого счетчика 200 рублей, остальных 100 рублей.

Мы считаем, что УК ООО «Комфорт» нарушают:

ст.20 п.5 Федерального закона №416-ФЗ требуя оплату за опломбирование счетчиков учета воды с жильцов.

Договор от 1.12.12г. между собственниками жилья и УК Ленинского района п. 3.1.19. УК Ленинского района обязана «Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов».

Но УК не выполняет этот пункт договора, а поручила это ООО «Комфорт». Договор между УК и ООО «Комфорт» нам отказались представить для проверки основания поручения ООО «Комфорт» выполнения п.3.1.19 Договора.

Правила, утвержденные Постановлениями Правительства РФ № 354, не возлагают на потребителя обязанность по установке пломб на места соединения прибора учета с трубой. Поэтому установка таких пломб в квартирах может производиться управляющей организацией, но их установка не должна влиять на стоимость услуг по управлению домом и не должна взываться с собственников квартир.

Статьей 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» запрещается обуславливать приобретение одних работ (услуг) обязательным приобретением иных работ.

Совет Дома пытался объяснить работникам УК, что ввод индивидуальных счетчиков учета воды и опломбирование должны быть бесплатными. Но УК Ленинского района считает, что это услуга и она платная (приложение 16 стр.2) ссылаясь на «Прейскурант ремонтно-строительных работ».

Мы считаем **незаконной взимание платы с собственников жилья только за ввод и опломбирование индивидуальных счетчиков (без установки или замены)** ООО «КОМФОРТ» на основании прейскуранта от УК Ленинского района.

В Прейскуранте «Перечень ремонтно – строительных работ, выполняемых ООО «Управляющая компания Ленинского района» по заказам населения» **Опломбировка водомерного и ввод в эксплуатацию счетчика должна быть изменена и проставлено: БЕСПЛАТНО.** А установка или замена счетчиков должна оплачиваться.

10. Просим провести проверку деятельности УК Ленинского района по текущим ремонтам в

2011, 2012 годы. Считаем: расходование средств на текущие ремонты незаконными. Нет решений общего собрания на ремонты. Суммы, израсходованные УК на ремонты, не согласованы с собственниками и Советом дома. Оформление Актов приемки работ проводилось с нарушениями и возможно фальсифицированы. И поэтому Совету дома не представляется запрашиваемая сметная документация по ремонтам и не представлены договора на проведение работ. Утверждать расходы по текущему ремонту должны собственники на общем собрании, поэтому они не обязаны оплачивать работы, о которых их не предупреждали, которые они не утверждали и не принимали эти работы. Суммы незаконно снятые со счета на текущие ремонты должны быть возвращены на счет «текущий ремонт» собственников. УК не имеет права требовать оплату за не принятые работы, и обязана вернуть деньги на счет собственников по проверенной нами представленной УК Ленинского района документации:

Ремонт лифтового оборудования подъезды 1, 2, 3, 4. На сумму 303 734,93 руб.

Замена мусороприемных камер. На сумму 16 500 руб.

Ремонт швов фасада. Частичное утепление. На сумму 912 206 руб.

По остальным, перечисленным в отчетах текущих ремонтах, отсутствуют решения собраний собственников, сметы не согласованы с жильцами. Мы подозреваем, что Акты оформлены с нарушениями. Но проверить нет возможности из-за препятствий со стороны работников УК Ленинского района. УК нарушает законодательство о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Просим принять меры по отношению к виновным должностным лицам УК Ленинского района и обязать должностные лица УК выполнять Договор, Соглашение и действующие нормативные документы. Обязать УК прекратить всеми способами скрывать информацию по обслуживанию и ремонту общедомовой собственности.

Просим возбудить дело против директора УК по соответствующим статьям КОАП РФ и привлечь к ответственности по выше перечисленным нарушениям.

После проведения проверочных мероприятий направить письменный ответ о принятом решении председателю Совета Дома Чопорову Александру Федоровичу по адресу: 690014, г. Владивосток, проспект Красного знамени 100 кв. №66.

Мы предупреждены об уголовной ответственности за заведомо ложный донос по ст. 306 Уголовного Кодекса.

К Жалобе приложены подтверждающие копии документов (**приложение 1÷27**):

1 Соглашение между Советом Дома и УК от 1.12.12г.

2 Договор между собственниками и УК от 30.09.2012г.

3 ÷ 5 Документы, представленные УК Ленинского района

6 ÷ 27 Переписка и обращения в УК, заявления


Документы Совета Дома и заявления в Совет Дома хранятся по адресу: пр-т Красного знамени 100 кв. 66. Остальные документы в УК Ленинского района.

Дата: 25.06.2013г.

Председатель Совет Дома  /Чопоров А.Ф./

Члены Совет Дома  / Бычкова Н.В./

 / Лапузин В. М. /

 / Елецкая Л.А./