



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Плехановская, 53, г. Воронеж, 394026,
тел./факс 252-63-40, e-mail: zhilinsp@govrn.ru
ОГРН 1033600084968, ОКПО 47799878,
ИНН/КПП 3664032439/366401001

Г Угрюмову А.С. Г

ул.Заполярная, д. 9, кв. 14,
г. Воронеж, 394040

И.12.2015 № 14056-17

На №
О рассмотрении обращения

Уважаемый Андриан Станиславович!

Ваше обращение, поступившее из прокуратуры Советского района г.Воронежа от 07.12.2015 № 14056, по вопросу законности взимания оплаты управляющей организацией за ремонт и обслуживание домофонов, рассмотрено.

В отношении ОАО «УК Советского района» приказом и.о.руководителя государственной жилищной инспекции Воронежской области от 07.12.2015г. № 5180 инициировано проведение внеплановой документарной проверки по соблюдению лицензионных требований, предусмотренных с подпунктом «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее - Лицензионное требование) - исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, в части правомерности взимания платы за ремонт и обслуживание домофонов, установлению размера платы в многоквартирном доме по ул. Заполярная, 9 г.Воронежа.

В ходе проверки, что отражено в акте проверки от 31.12.2015г. № 5560, установлено следующее.

Согласно части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Как следует из части 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

ОАО «УК Советского района» (ИНН 3665086317, ОГРН 1113668054675) является лицензиатом, имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 036 – 000040 от

14.04.2015, выданную на основании приказа государственной жилищной инспекции Воронежской области от 14.04.2015г. № 043, осуществляет управление многоквартирными домами, расположенными в г.Воронеж, в том числе, по адресу: ул.Заполярная, 9 на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома, оформленного протоколом № 2 от 17.01.2012г. Условия договора управления собственниками помещений утверждены, копия договора от 20.02.2012г. № 9/10 представлена.

Согласно части 5 статьи 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее одного года. В представленном договоре (п. 7.2) содержатся условия, в случае, если ни одна из сторон договора за месяц до окончания срока его действия не заявила о его изменении или расторжении, договор ежегодно автоматически считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

В соответствии с пунктами 3.1.1, 3.1.2 договора управляющая компания по заданию собственников за плату обязуется осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление, в соответствии с действующим законодательством и в объеме финансирования, полученного в соответствии с разделом 4 договора (приложение № 1 к договору). Обеспечивать содержание общего имущества многоквартирного дома, с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к договору).

Частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома с указанием периодичности их проведения, определённый

Приложением № 1 к договору, не содержит таких услуг, как работы по техническому обслуживанию и ремонту подъездного домофонного оборудования.

Сведения о наличии дополнительных соглашений, изменений к договору управления не представлены.

Решения собственников многоквартирного дома о включении указанных оборудования в общее имущество многоквартирного дома на дату проверки отсутствуют.

Договоры на установку, а также на техническое обслуживание подъездного домофонного оборудования заключались собственниками жилых помещений многоквартирных домов, принявших решение об их установке, с ИП Виноградов, ИП Виноградова. Из анализа представленных договоров на техническое обслуживание и ремонт подъездного домофонного оборудования следует, что сторонами определен размер абонентской платы, денежные средства поступают на расчетный счет исполнителя.

Фактически между собственниками помещений многоквартирного дома и индивидуальными предпринимателями, оказывающими эти услуги, сложились гражданско-правовые отношения. Договоры на обслуживание подъездных домофонов, заключенные между индивидуальными предпринимателями и собственниками квартир, не расторгнуты. Оплата производится на основании отдельных платежных документов ИП Виноградова.

Управляющая компания в 2015г. заключила договоры на обслуживание с ООО «ЖКХ-Гарант», ООО «ПК-Сервис», при наличии не расторгнутых договоров на обслуживание домофонов, включив в единый платежный документ дополнительную плату по строке «домофон» в размере 30 рублей каждому собственнику жилого помещения.

Согласно п.7 ст. 155 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищества собственников

жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Из п. 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ следует, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату: за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

Как следует из пункта 4.2 договора управления, размер платы за жилое помещение был определен сторонами исходя из объемов, предоставляемых услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также услуг и работ по управлению, в соответствии с утвержденными перечнями услуг.

Решения собственников многоквартирного жилого дома о включении в единый платежный документ дополнительной платы по строке «домофон» в размере 30 рублей на дату проверки отсутствуют.

Таким образом, включение в платежные документы дополнительной платы по строке «домофон» в размере 30 рублей собственникам и (или) нанимателям жилых помещений многоквартирного дома за октябрь 2015г. является нарушением условий договора управления, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, что является со стороны ОАО «УК Советского района» нарушением лицензионных требований, установленных подпунктом «б» пункта 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённого постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 №1110.

В целях устранения выявленных нарушений ОАО «УК Советского района» выдано предписание от 31.12.2015 № 1349, со сроком исполнения до 01.03.2016г.

Результаты внеплановой документарной проверки оформлены актом от 31.12.2015г. № 5560.

Проверка исполнения предписания будет проведена в порядке и сроки, установленные Федеральном законом РФ от 16.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

И.о.зам.руководителя



Т.Б. Нелюбова