

16.04. 2012 *к. шифт. ерн. л.*

вход 1122 № 2012

от Совета дома дом 32, корпус 3
по ул. Кораблестроителей

Адрес для ответа: 199397, Санкт-Петербург,
ул. Кораблестроителей, дом 32, кор. 3, кв.92
Арцыбашевой О.А.

Наш дом построен в 2004-2005г.г. по договорам долевого участия ЗАО "ЛенСпецСМУ".
Управляющей компанией (УК) выбрана на безальтернативной основе организация, которая
является одним из подразделений холдинга «ЛенСпецСМУ» – ПЖСК "Морской фасад".
Членами ПЖСК «Морской фасад» согласно его Уставу являются:

1. ЗАО «МФТЦ»

2. ЗАО «ЛенСпецСМУ»

3. Вязовский К.О., Евдокимов А.В., Иванов М.И. - не имеющие собственности в нашем доме.

Ни один из собственников нашего дома не является членом «ПЖСК «Морской фасад».

Для собственников дома 32 корпус 3 по ул. Кораблестроителей ПЖСК «Морской фасад»
кооперативом не является. Для нас ПЖСК - УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ (УК)

Площадь дома – 33 919м.кв., в т.ч. площадь жилых помещений – 28 879м.кв.,
нежилых -5040м.кв.

Поскольку выбранный собственниками способ управления нашим домом - **управляющая компания (УК)**, во исполнение требований ст.161.1 Жилищного кодекса РФ, внеочередным собранием собственников от 07.02.2012г. был избран Совет многоквартирного дома для контроля хозяйственной деятельности УК. Это же собрание постановило предоставить Совету дома для работы помещение в доме, которое занимает сотрудник ЗАО «Сервис-Недвижимость» Кирилова Е.И. ЗАО «Сервис-Недвижимость» привлекается УК по договору № 01/07-У, от 01.07.2007г. в качестве подрядчика, обеспечивающего техническое обслуживание дома.

Таким образом, руководитель УК Иванов А.С. САМОВОЛЬНО, БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ, распоряжается общедомовым имуществом. Между тем, Решением Собрания Собственников в мае 2011г. Иванову А.С. в праве «сдавать в аренду общедомовое имущество» было отказано. Нарушая Решение Собрания Собственников от 07.02.2012г., с которым его должным образом ознакомили (копия прилагается), Иванов А.С. ОТКАЗЫВАЕТСЯ освободить незаконно занимаемое сотрудником сторонней организации помещение

(общедолевую собственность) и чинит препятствия в работе избранного собственниками Совета дома.

Одновременно, за счет средств собственников дома, согласно представленным годовым отчетам, без согласования с собственниками оплачивается аренда неизвестных помещений по несогласованным тарифам в сумме 140 748руб/год (см. отчет УК стр. 5)

Совет дома 07.03.2012г. обратился к УК с требованием предоставить подробную отчетную информацию за 2011г. в соответствии со стандартами раскрытия информации, определенными ст. 161.10 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 (копия прилагается).

Однако вместо запрошенной информации получили лишь отписку от УК (копия прилагается).

Претензии от собственников следующие:

1. Наш дом с 2004г. оснащен узлами учета воды, тепла и потребленной на общие нужды электроэнергии. За обслуживание узлов учета тепла собственники жилых помещений ежемесячно платят 2,75руб./м.кв., собственники нежилых помещений — 6,88руб./м.кв., что за 2011г. составило 1 351 103руб. (см. отчет УК стр.5). Разница в тарифах нарушает п.1 ст.158 ЖК РФ «СОБСТВЕННИКИ УЧАСТВУЮТ В РАСХОДАХ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ СОРАЗМЕРНО СВОЕЙ ДОЛЕ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЭТО ИМУЩЕСТВО...» Следовательно тарифы для жилых и нежилых помещений должны быть одинаковы, а сумма зависит лишь от площади помещения, что подтверждено и письмом Жилищного Комитета правительства СПб. (копия прилагается). Таким образом, из-за разницы в тарифах УК НЕЗАКОННО ПРИСВАИВАЕТ по данной статье расхода средства в размере 249 782руб. в год.

УК рассчитывается с поставщиками ресурсов по показаниям узлов учета.

Нам, собственникам помещений, УК начисляет плату за отопление по городскому тарифу, умноженному на площадь помещения. При этом, с 2005г. ни разу не проводилась корректировка оплаты с учетом разницы между начисленным и фактически потребленным теплом. Нарушена ст.157 п.1 ЖК РФ. Факт наличия экономии подтверждает сама УК в отчетах за 2006- 2010г.г.

2. Из отчета УК за 2011г. (см. отчет УК стр. 5) мы узнали, что за нарушения, допущенные УК в системе отопления дома, по решению Третейского суда в 2011г. УК оплатила из наших средств 1 512 194,98руб. ОАО «Теплосеть С-Пб». Предоставить материалы по этому вопросу (иск, Решение суда) УК отказывается. Считаем, что указанная информация в отчете УК является ложной, т.к. согласно договору между УК и ОАО «Теплосеть» ВСЕ СПОРЫ РАССМАТРИВАЮТСЯ В АРБИТРАЖНОМ СУДЕ С-ПБ (п. 10.1 Договор № 20831 от 01.07.2005г). Таким образом, избранный Совет дома на основании представленной УК информации считает, что имеет место хищение средств в особо крупных размерах. Подобные действия, как и многие другие моменты, перечисленные выше и ниже, ведут к незаконному обогащению УК.

3. Начисление оплаты за коммунальное освещение проводится без предоставления показаний домового счетчика. При этом УК самовольно увеличила тариф на 263%. (с января 2010г. с 0,7руб./м.кв. До 1,84руб/м.кв.)

4. **Вывоз мусора** - «расход по содержанию общего имущества». Согласно ст. 39 и п.1 ст. 158 ЖК РФ "Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности».

УК самовольно применяет РАЗНЫЕ ТАРИФЫ для собственников нежилых и жилых помещений. **Жилые помещения - 3руб./м.кв., нежилые помещения - кому 5руб./м.кв., кому - 50руб./м.кв.** Общее Собрание Собственников отдельных тарифов для разных помещений не принимало. Неоднократно собственники обращались к УК письменно за расчётно - экономическим обоснованием выставляемых тарифов. Ответа нет. В отчете за 2011г. указан тариф для нежилых помещений - 438, 34руб./м.кв., для жилых — 3.0руб./м.кв. Экономия за год — 442 931,87руб. (см. отчет УК стр.4).

5. В квитанции для нежилых помещений УК объединила статьи расходов: «Тех. обслуживание», «сан. содерж. территории» и «текущий ремонт». И стало «Тех.обсл» для нежилых помещений 10,69руб/м.кв., а для жилых помещений — 4,26руб/м.кв. По квитанции получается, что собственники нежилых помещений годами не платят за «текущий ремонт» и «сан. содерж. территории» - а это содержание общего имущества. По договору между УК и ЗАО «Сервис-недвижимость» вся сумма по статье «Тех. обслуживание» В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ ПЕРЕКАЧИВАЕТСЯ в ЗАО «Сервис- Недвижимость». А деньги на текущий ремонт должны аккумулироваться на отдельном счете и использоваться по целевому назначению. Махинация это или воровство. — просим разобраться прокуратуру и заставить УК вернуть на счет «текущий ремонт» 302 400руб. за год.

6. УК **ввела тариф «Стоки»** в размере 25,65 руб./м.кв., причем, только для нежилых помещений (см. отчет УК за 2011г. стр.4). Нарушаются права собственников и ст. 39, и п.1 ст.158 ЖК РФ. Общим Собранием Собственников тариф не принимался. Сумма 353 492,80 руб. в год собирается с собственников нежилых помещений незаконно и это только с нашего дома, а таких домов под управлением ПЖСК «Морской фасад» - 6.

7. В отчете УК показала затраты по «очистке кровли от снега и льда» на сумму 51 870руб. Но на нашем доме мягкая кровля, она плоская, имеет по периметру высокий борт, крыша засыпана щебнем, и никакая очистка просто невозможна и не требуется. Она и не производилась. Собрание собственников не утверждало данный вид работ, т.е. тариф введен незаконно.

8. Управляющая компания ПЖСК "Морской фасад" игнорирует выбранный собственниками Совет дома, не освобождает нам наше собственное помещение, необходимое для работы Совета дома, НЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ТРЕБУЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ, что делает невозможным контроль собственников через Совет дома за расходованием собираемых денежных средств.

Управляющая компания ПЖСК «Морской фасад» и ее руководитель Иванов А.С. нарушают права собственников, грубо нарушают законы РФ.

Просим применить меры прокурорского реагирования к Управляющей компании «ПЖСК «Морской фасад» и ее руководителю Иванову А.С. и по каждому пункту претензий собственников обязать Иванова А.С. направить Совету дома документально подтвержденные ответы.

Приложение:

- Отчет УК «ПЖСК «Морской фасад» за 2011г. на 4л.
- Копия уведомления на 1л.
- Запрос на информацию 1л.
- Ответ на запрос 1л.
- Копия квитанции на жилое помещение
- Копия квитанции на нежилое помещение 13Н.
- Копия письма от жилищного комитета.

Члены Совета дома:

<i>Ант</i>	О.А. Аристовича
<i>Олга</i>	О.Н. Тарасов кв. 185, т. 305 48-79
<i>И.Иван</i>	И.В. Иванова кв. 212 т. 305-54-14
<i>А</i>	Г.И. Холмский ул. 394 т. 913-52-97
<i>Юрий</i>	Ю.А. Петров кв. 305 т. 79214364089
<i>Ана</i>	Е.Б. Васильева 13Н 89112513022
<i>Аня</i>	А.В. Ситниченко к. 276 474219162550
<i>Улья</i>	У.Г. Заварина кв. 117 305-56-90
<i>Оль</i>	Римовенкова У.Ч. кв. 29 305-57-06
<i>Анаст.</i>	Куракетий В.Е. кв. 208.
<i>Юрий</i>	Викторов В.К. кв. 214
<i>Боря</i>	Буй Б.С. кв. 17. 657-51-54
<i>Люд</i>	Ураженя СВ. 126 150 252-2411041