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

В Главное управление жилищного контроля,  
государственного строительного надзора и г  
осударственной экспертизы Омской области  
644043, Омск, ул. Карла Либкнехта, 33

жильцов дома № ... по ул. ....., в г. Омске

**жалоба на действия (бездействие) управляющей компании**

1. С конца сентября 2012 года на информационных стендах, расположенных у подъездов дома № ... по ул. ....., в г. Омске размещено следующее объявление:

"Уважаемые жильцы! На нашем доме не включают отопление в связи с большой задолженностью жителей по статье "Отопление и горячая вода".

Авторы сего послания не стали подписываться, однако во всем доме действительно отсутствует не только отопление (хотя его уже дали во все расположенные в квартале жилые дома), но и произведено органичение потребления горячей воды. Кроме того, произведено не только ограничение подачи горячей воды (отсутствует давление, температура), но и качество ее снижено, что выражается в цвете исходящей из крана "струйки" (желто-коричневый цвет).

Действия лиц, произведших действия по ограничению тепло и водоснабжения незаконны, о чем они не могут не знать.

В соответствии с п. 122 [Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354](http://logos-pravo.ru/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-06052011-n-354-o-predostavlenii-kommunalnyh-uslug-sobstvennikam-i) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к ... нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством РФ и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Согласно п. 121 указанного [постановления](http://logos-pravo.ru/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-06052011-n-354-o-predostavlenii-kommunalnyh-uslug-sobstvennikam-i), ограничение или приостановление исполнителем предоставления [коммунальной услуги](http://logos-pravo.ru/kommunalnye-uslugi-vklyuchayut-uslugi-chto-vhodit-v-perechen), которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества потребителем, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством РФ и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не допускается, за исключением случаев, указанных в подпунктах "а", "б" и "д" пункта 115 и пункте "б" пункта 117 настоящих Правил.

Случаи, указанные в п.п. "а", "б" и "д" пункта 115 и пункте "б" пункта 117 Правил не имеют место быть.

Как указано в п. 6 Постановления Правительства РФ от 05.01.1998 N 1 (в редакции от 08.08.2012 года), в случаях, когда к сетям, принадлежащим организации-потребителю, подключены абоненты, которые своевременно оплачивают использованные топливно-энергетические ресурсы, организация-потребитель обязана по соглашению с энергоснабжающей или газоснабжающей организацией обеспечить подачу этим абонентам топливно-энергетических ресурсов в необходимых для них объемах.

Кроме того, п. 119 Правил четко регламентирует порядок ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, что в любом случае также нарушено в настоящем случае, ибо никаких уведомлений никто не получал.

Управляющая компания, принявшая решение об ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг в доме № ... по ул. ..... в г. Омске не учло, что надлежащим способом защиты своего права является обращение в суд с иском о взыскании с должников задолженности по коммунальным услугам, а не самоуправные действия вопреки императивным нормам законодательства.

Указанные нарушения закона не создают благоприятных условий для проживания граждан в жилом доме. Стоит отметить, что в доме № ... по ул. ..... в г. Омске проживает большое число граждан-пенсионеров, большинство из которых исправно оплачивает потребленные коммунальные услуги и не понимают за какие "провинности" их в данный момент лишили права на отапливаемое жилое помещение и горячую воду. Напомню, что в эти дни температура воздуха ночью доходит или близка к нулю градусов.

Указанные нарушения для управляющей организации ООО "Коммун" не являются единственными. Управляющая организация не исполняет требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных [постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170](http://logos-pravo.ru/postanovlenie-gosstroya-rf-ot-27092003-n-170-ob-utverzhdenii-pravil-i-norm-tehnicheskoy-ekspluatacii), что влечет существенные нарушения прав граждан и может приводить к дальнейшему разрушению имущества дома, отнесенного в силу норм [Постановления Правительства РФ № 491](http://logos-pravo.ru/postanovlenie-pravitelstva-rf-no-491-ob-utverzhdenii-pravil-soderzhaniya-obshchego-imushchestva) к общедолевому.

Мы руководствуемся прежде всего толкованием и разъяснениями, данными в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.09.2010 N 6464/10 по делу N А08-4962/2009-27, в котором указано следующее.

"... Как следует из [статьи 158 Жилищного кодекса](http://logos-pravo.ru/statya-158-zhilishchnogo-kodeksa-rf-kommentarii), пунктов 28 и 31 Правил содержания, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены [Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда](http://logos-pravo.ru/postanovlenie-gosstroya-rf-ot-27092003-n-170-ob-utverzhdenii-pravil-i-norm-tehnicheskoy-ekspluatacii), утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила эксплуатации), которые зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 за N 5176, опубликованы в "Российской газете" от 23.10.2003 N 214 и являются обязательными для исполнения как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Более того, после рассмотрения судом настоящего дела по существу заявленного требования принят Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", статьей 36 которого предусмотрено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме".

**2. Состояние общего имущества многоквартирного жилого дома № ... по ул. ..... в . г. Омске**

Ряд пунктов [Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170](http://logos-pravo.ru/postanovlenie-gosstroya-rf-ot-27092003-n-170-ob-utverzhdenii-pravil-i-norm-tehnicheskoy-ekspluatacii) "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" достаточно четко и подробно называет перечень недостатков, неисправностей, которые в обязательном порядке должны устраняться управляющей организацией.

В частности:

**1) подвал жилого дома**

п. 2.6.6. При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

п. 3.4.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:  
температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;  
чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;  
защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

п. 3.4.2. Подвалы и технические подполья должны иметь температурно-влажностный режим согласно установленным требованиям.

п. 3.4.3. Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена.

п. 3.4.4. В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источники увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи.

п. 4.1.3. Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию

п. 4.1.15. Не допускается: подтопление подвалов и техподполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования; захламлять и загрязнять подвальные помещения;

Ни одно из вышеуказанных требований Правил не исполняется. В подвале дома № 3 по ул. Братская, в г. Омске имеется вода, при этом в квартирах на первых этажах периодически стоит стойкий фекальный запах канализации.

Чистота и доступность прохода ко всем элементам подвала не обеспечена. Подвал не освещен. Не так давно имело место быть замыкание (судя по всему из-за воды и влажности в подвале). Прибывшая пожарная команда не сразу смогла попасть в помещение подвала, а когда это удалось, не сразу получилось отыскать источник замыкания (дыма), из-за того, что как уже говорилось, отсутствует освещение, а вода препятствует проходу в подвал людей, в том числе представителей специальных служб.

Конденсат и плесень из подвала располагается уже и на стенах у входа в подъезд (по крайней мере во 2 подъезде).

**2) Проникновение в подвал и квартиры грызунов**

Влажность и антисанитарные условия в подвале дома являются благоприятной средой для грызунов - крыс и мышей, которые появились уже не только в подвале дома, но и в квартирах (чего раньше не было), в том числе в квартирах, расположенных на 5 этаже.

ООО "Коммун" не исполняет требований п. 3.4.8. [Правил](http://logos-pravo.ru/postanovlenie-gosstroya-rf-ot-27092003-n-170-ob-utverzhdenii-pravil-i-norm-tehnicheskoy-ekspluatacii), согласно которому, в соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

**3) Состояние стен и фасадов жилого дома**

Состояние подвала (наличие в нем воды, грызунов) возможно, связано с тем, что происходит разрушение фундамента здания, а осадки (а также грызуны) попадают в подвал через возникающие отверстия, имеющиеся по всему периметру дома.

*..... (вклеивается, по возможности, фото в подтверждение состояния фундамента жилого дома и его несущих конструкций - внешних стен)*

Управляющая организация (ООО "Коммун") бездействует, не предпринимает мер по устранению указанных дефектов, чем нарушает следующие нормы [Правил](http://logos-pravo.ru/postanovlenie-gosstroya-rf-ot-27092003-n-170-ob-utverzhdenii-pravil-i-norm-tehnicheskoy-ekspluatacii):

п. 2.6.2. При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период надлежит:  
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков;  
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

п. 4.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:  
исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий;  
устранение повреждений фундаментов и стен подвалов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;  
предотвращения сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов и конструкций подвалов и техподполий;

[КоАП РФ](http://logos-pravo.ru/kodeks-rf-ob-administrativnyh-pravonarusheniyah-koap-rf) предусматривает несколько составов правонарушений, которые, как правило, имеются в действиях должностных лиц управляющих и ресурсоснабжающих организаций:

* [Статья 14.4 КоАП РФ](http://logos-pravo.ru/statya-144-koap-rf-prodazha-tovarov-vypolnenie-rabot-libo-okazanie-naseleniyu-uslug). Продажа товаров, выполнение работ либо оказание населению услуг ненадлежащего качества или с нарушением установленных законодательством Российской Федерации требований;
* [Статья 7.23 КоАП РФ](http://logos-pravo.ru/statya-723-koap-rf-narushenie-normativov-obespecheniya-naseleniya-kommunalnymi-uslugami). Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами
* [Статья 7.22 КоАП РФ](http://logos-pravo.ru/statya-722-koap-rf-narushenie-pravil-soderzhaniya-i-remonta-zhilyh-domov-i-ili-zhilyh-pomeshcheniy). Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений

На основании вышеизложенного, просим:

привлечь к административной ответственности за совершение вышеперечисленных действий (бездействий) виновных в этом лиц.

Ответ по существу настоящего обращения (жалобы) просим предоставить собственнику квартиры № ... ФИО.

05.10.2012г. Подписи граждан - собственников жилых помещений дома:  
1. ..... (ФИО, № квартиры, подпись)  
2. .....  
3. .....