Территориальный отдел №14

ГУ «Государственная жилищная инспекция Московской области»

Заведующему отдела

Балицкому Федору Евгеньевичу

gzhi.to14@mosreg.ru

Копия:

Заведующему ТУ «Юг»

ГУ «Государственная жилищная инспекция Московской области»

Сюникаеву Олегу Шамильевичу

gzhi.tu-ug@mosreg.ru

**Заявление**

В соответствии с п.14.12. Положения о Главном управлении Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области" (утв. Постановлением Правительства Московской области от 02.07.2013 г. №485/27 Госжилиспекция Московской области вправе обращаться в суд в защиту публичных интересов в случаях, предусмотренных законодательством, обращаться в суд с заявлениями .. о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, и признании договора управления данным домом недействительным … в случаях выявления нарушений порядка …. выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения.

Настоящим прошу Госжилинспекцию Московской области обратиться в суд в защиту публичных интересов в связи проведением Кириловским Дмитрием Николаевичем внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования по адресу: Московская область, Раменский район, п. Ильинский, ул. Чкалова, 1 в связи с многочисленными нарушениями, допущенными при проведении названного собрания как по процедурным вопросам, так и по существу. Прошу Госжилинспекцию Московской области обращаться в суд с заявлением о признании недействительным решений, принятый названным общим собранием собственников помещений (ОСС) и признании договора управления данным домом недействительным по следующим обстоятельствам.

А) Нарушения, связанные с оформлением документации при проведении ОСС:

1. ОСС формально было объявлено начато 14 апреля 2019 года, а датой завершения согласно опубликованному Сообщению 27 апреля 2019 г. В тоже время, согласно другим документам, размещенным в помещениях Жилого дома, датой завершения приема документов значилась дата 28 апреля 2019 года, вплоть по которую и принимались решения собственников.

2. Согласно опубликованному протоколу ОСС общая площадь помещений, принадлежащих собственникам, составила 21750,38 кв.м., что является недостоверной информацией и противоречит как данным Росреестра, так и другим документам, представленным организатором ОСС. Так в проекте договора управления домом указана верная площадь: **23758,4 кв.м.** Данная площадь включает в себя в т.ч. нежилое помещение, принадлежащее ООО «Московский комбинат», право собственности на которое на момент проведения ОСС не признано судом отсутствующим. В связи с вышеизложенным ВСЕ ЦИФРЫ, отражающие соотношение проголосовавших, а также и их соотношение к общим количеством площадей в доме, являются НЕДОСТОВЕРНЫМИ, а решения по вопросам, требующим большинства голосов от общего количества собственников дома – НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ.

Б) Нарушения Жилищного кодекса при проведении ОСС:

1. Нарушение сроков избрания членов Совета дома и Председателя Совета дома (п. 4 и 5 Решения.)- Согласно ранее утвержденному Положению о Совете дома члены Совета дома избираются до их переизбрания, которое должно производиться каждые два года (п.5.4 и 5.5. Положения).

2. Нарушение компетенции ОСС и Совета дома по вопросам текущего ремонта (п.6) - Согласование перечня и стоимости работ отнесено Жилищным кодексом и Положением о Совете дома в следующем виде:

согласно пп. 4.2. п.2 ст.44 ЖК ОСС вправе возложить на Совет дома полномочия по принятию решений о текущем ремонте МКД. Одновременно с п.6 выносится на голосование вопрос о принятии решения о текущем ремонте водостоков и т. д. Пункты 6 и 8 явно противоречат друг другу. Кроме того, пунктом 8 принимается решение о текущем ремонте мест, не являющихся общей долевой собственностью собственников помещений — паркинга (такого помещения в доме не существует).

1. п.9. - противоречит пп.4 п.8. ст. 161.1. ЖК РФ. Полномочия Председателя Совета дома согласно ЖК РФ определены императивно, он в части контроля за качеством услуг действует на основании доверенностей от собственников независимо от решения собственников. Решение ОСС ограничивает компетенцию Председателя ОСС.
2. п. 11 и 12 недействительны т. к. Договор с ООО «Балекс» прекращен, а Договор с ООО «Балекрус» - не заключался.
3. п.14.-16 - заключение договора с ООО «ЖУК» недействительно т. к. нарушены существенные условия договора: п.15 — пункт недействителен, т. к. в перечень общего имущества включена котельная (оборудование котельной, принадлежащее вплоть до текущего момента ОАО «Раменская теплосеть» на праве собственности).
4. п.16 — размер платы (цена договора) определен в размере 37,89 рублей с «жилой и нежилой площади собственника». При этом, предложенный на утверждение проект Договора содержит указание на взимание платы за «работы с общей площади». Определение цены
5. пункт 14 утверждает Договор с управляющей компанией, при этом в состав оказываемых услуг включены услуги, которые заведомо не могут быть оказаны в нашем жилом доме: в проекте представленного договора значится подогрев ХВС при одновременном упоминании отопления (п.2.3. и 2.4. Перечня коммунальных услуг).
6. п. 29 и п.30 противоречит п.54 Правил оказания коммунальных услуг, т. к. перечень расходов, принимаемых для цели определения стоимости услуги по отоплению определен п.54 Правил оказания коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354). При этом, тем же пунктом определено, что плата за содержание и ремонт оборудования котельной подлежит включению в плату за содержание жилого помещения.
7. Пункты 17-21, относящиеся к вопросам деятельности фонда капитального ремонта Московской области, возлагают необоснованные и несогласованные с названным фондом обязанности по ведению им деятельности номинального владельца специального счета. Кроме того, названные вопросы противоречат принятой и утвержденной уполномоченными органами управления Московской области программе капитального ремонта жилого дома, согласно которой в период 2020 -2023 годов должен быть проведен капитальный ремонт фасада, крыши и подземного паркинга. Решения ОСС фактически прекращают действие данной программы и лишают жильцов надежды на его проведения.

Приложения:

С уважением, Кузнецов Геннадий Анатольевич

Дата