|  |  |
| --- | --- |
| Куда:  От:  В отношении: | **В ГОСУДАРСТВЕННУЮ ЖИЛИЩНУЮ ИНСПЕКЦИЮ ГОРОДА МОСКВЫ**  129090**,** Москва, проспект Мира, д. 19, стр. 1  Тел. 8 (495) 681-77-80  **БОГАЧЕВОЙ Елены Семеновны**  107207, г. Москва, …  Тел. 8 (495) 123-4567  **ООО «ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»**  Юр. адрес: 107209, г. Москва, … |

**«03» марта 2015 года**

**ЖАЛОБА**

на действия управляющей организации, обслуживающей жилой дом

Я, Богачева Елена Семеновна, являюсь собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Алтайская, д. 7, кв. 10 в доме, обслуживаемом ООО «ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ».

Свои обязательства по оплате содержания общего имущества дома я исполняю в полном объеме и своевременно (*квитанции в приложении*).

В нашем подъезде **№ 1, дома № 7**, уже на протяжении многих лет не производился текущий («косметический») ремонт. Стены подъезда, потолок, пол, лестничные проходы и поручни перил находятся в ужаснейшем состоянии. Так, в частности, побелка стен и потолков последний раз были выполнены много лет назад.

В связи с тем, что в подъезде в конце 90-х годов, были заливы дождевой водой через люк, расположенный на пятом этаже (опять-таки по причине неисправной работы слива сточных вод с крыши дома), покрытие стен пришло в негодность. На верхних этажах подъезда стены покрылись плесенью и грибком, что **создает угрозу здоровья и жизни** для жителей нашего подъезда.

На пятом этаже, потолок весь покрыт копотью, образовавшейся при замене водосточной трубы, которая производилась более 15 лет назад.

Напольное покрытие (плитка), в большей степени отсутствует на полу, что также приводит к разрушению общего имущества дома, собственником которого я в частности тоже являюсь. Пол бугристый с ямами, по нему сложно и опасно ходить. Лестницы в подъезде с каждым годом все больше и больше разрушаются в связи с тем, что они никем не реставрируются по мере надобности. В лестнице крыльца нашего подъезда имеется большая дыра. Почтовые ящики пришли в негодность.

Все вышеперечисленное явно свидетельствует о том, что в подъезде давно не производился текущий ремонт и существует необходимость в его скорейшем проведении.

Жители дома ежемесячно, своевременно вносят плату на содержание и ремонт общего имущества, несут расходы, но данные оплаченные услуги по факту **НЕ оказывались на протяжении двадцати лет.**

На неоднократные обращения к организации, обслуживающей наш дом, жители нашего подъезда и я в том числе, получали отмашистые ответы, что ремонт нашего подъезда поставлен на очередь, и что у организации в данный момент отсутствуют необходимые средства на его проведение. Такие «завтраки» мы (собственники квартир) уже едим на протяжении длительного периода времени, чем **грубо нарушаются права (права потребителей).**

Таким образом, ООО «ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» обязана содержать общее имущество собственников в надлежащем состоянии, предоставить потребителям оплаченные услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям стандартов, санитарных правил и норм, установленных нормативами и условиями договора, а также информации о жилищных услугах, для чего обладает необходимыми для этого средствами и ресурсами.

Пункт 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ гласит, что «Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме».

В силу требований статьи 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется 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.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года №170 и являются обязательными для исполнения управляющими организациями.

Пункт 10 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 предусматривает, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

В соответствии с положениями ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей» потребителю предоставлено право при обнаружении недостатков по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами. Наши претензии ООО «ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» игнорирует, таким образом уклоняется от возложенных на нее Законом и договором обязательств.

Пунктом 42 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» установлено, что управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Нормативно-правовыми актами российского законодательства в сфере жилищно- коммунального хозяйства, в том числе Жилищным кодексом РФ и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда не предусмотрена необходимость проведения общего собрания собственников многоквартирного дома и для выполнения работ по содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома и определения объема финансирования данных работ.

Поскольку перечень работ, относящихся к содержанию и текущему ремонту общего имущества законодательством четко не разграничен, считаю необходимым отметить, что Президиумом Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении №6464/10 от 29 сентября 2010 года было дано толкование норм российского законодательства по вопросу проведения текущего ремонта общего имущества.

В частности, в Постановлении указывается: «системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

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».

Противоположное толкование законов - «пока общее собрание домовладельцев нужным количеством голосов не проголосует за необходимость какой-либо услуги и она не станет условием договора с соответствующим дополнительным финансированием за счет домовладельцев, управляющая компания такую услугу оказывать не обязана», было признано Президиумом ВАС РФ как неправильным толкованием закона.

Данная правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации является общеобязательной.

Статья 2 «Положения о Государственном жилищном надзоре», утвержденного Постановлением Правительства РФ №493 от 11.06.2013 гласит: «Задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов».

Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ.

В связи с изложенным, на основании Постановления Правительства РФ от 11.06.2013 N 493 «О государственном жилищном надзоре», ФЗ «О порядке рассмотрений обращений граждан РФ», ФЗ от 26.12.2008 N 294-ФЗ, ст. ст. 39, 158, 161, 162, 165 Жилищного кодекса РФ, пунктами 2, 10, 11 "з", 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года N 491,

**ПРОШУ:**

* Организовать выездную проверку изложенных фактов;
* Выдать предписание ООО «ОБСЛУЖИВАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ» о выполнении необходимых мероприятий и работ (произвести ремонт подъезда № 1, д. 47, по адресу: ХХХХ, путем восстановления окрасочного и штукатурного покрытия стен и потолков, восстановительного ремонта покрытия пола лестничных клеток подъезда, произвести остекление или замену оконных блоков, ремонт лестницы крыльца подъезда, произвести замену абонентских почтовых шкафов), установить сроки их исполнения;
* Возбудить административное производство по статье 7.22 КоАП РФ, установить виновных лиц и привлечь их к административной ответственности.

Ответ на мое обращение прошу направить по адресу: ХХХХХ

Приложение:

1. Копии квитанций оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Богачева Е.С. |  | **/** |  |
|  | **(подпись)** |  | **(дата)** |