

Иск.

Прокурору Свердловской области
Б.А.Крылову
620014, Свердловская обл.,
г.Екатеринбург,
ул.Московская, д.21

Заявитель: НО ТСЖ «Оптимум», ИНН 6671183642
620144, г.Екатеринбург, ул.Сурикова,
д.50, оф.325, тел. 343-239-63-13 (11, 17)

Заявление
о нарушении прав и свобод граждан

В целях совместного управления недвижимым имуществом многоквартирных домов, расположенных по адресу: ул. Серова 35, ул. Серова 37, ул.Серова 39, ул. Сурикова 50 в г. Екатеринбург, обеспечения эксплуатации домов, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом на основании протокола № 1 общего собрания собственников 2006г было создано НО ТСЖ «Оптимум».

В соответствии с пунктами 7, 8 статьи 138 ЖК РФ для защиты интересов как всех собственников помещений в многоквартирном доме, так и отдельных собственников в таком доме товарищество обязано принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, препятствующих собственникам помещений реализовывать права владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, а также представлять законные интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами.

Данные обязанности товарищества собственников жилья также вытекают из цели создания такого товарищества, а именно из совместного владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. В необходимых случаях защита и представление интересов в отношениях с третьими лицами.

Согласно ч.1 ст.36 ЖК РФ, лифты входят в состав общего имущества МКД, поэтому за его состояние отвечают собственники помещений в этом доме (ч.1 ст.39 ЖК РФ).

Принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта отнесено к полномочиям общего собрания собственников помещений в доме (п.1, ч.2, ст.44 ЖК РФ).

Инициатором ОСС может выступить УО или собственник помещения в доме (ст. 45 ЖК РФ).

Денежные средства собственников НО ТСЖ «Оптимум» аккумулируются на расчетном счете Регионального оператора, который согласно ст. 189 ЖК РФ не менее чем за 6 месяцев обязан разослать предложения всем собственникам жилья в многоквартирных домах, в которых в следующем 2021 году, согласно Региональной программе, запланирован капитальный ремонт.

В предложении должны быть указаны:

- сроки начала ремонта;
- перечень и объем работ;
- стоимость работ;
- источники финансирования.

Получив предложение, собственники должны ознакомиться с ним и не позднее чем через 3 месяца с момента его получения на общем собрании принять решение о проведении капитального ремонта.

Вопросы, которые необходимо рассмотреть и утвердить **на общем собрании собственников:**

1. перечень услуг или работ по капитальному ремонту
2. предельно допустимую стоимость работ по капитальному ремонту
3. лицо, которое от имени всех собственников помещений в доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты.

Все принятые решения должны быть зафиксированы в протоколе. Необходимое количество голосов для принятия решения по этим вопросам составляет **2/3 от общего числа голосов всех собственников.**

Однако Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области (далее – Фонд) **принуждает** собственников МКД, входящих в состав НО ТСЖ «Оптимум» (далее – ТСЖ): д.35 и д.39 по ул.Серова; д.50 по ул.Сурикова заменить лифтовое оборудование за счет денежных средств собственников, перечисляемых в Фонд и частично в долг.

Согласно переписке между Фондом и НО ТСЖ «Оптимум», в конце 2019 года и.о. председателя правления НО ТСЖ «Оптимум» Урман А.В. и главный инженер Кулаков П.И. подали заявку на замену лифтов в МКД 35, 39 по ул. Серова и МКД 50 по ул.Сурикова не поставив в известность собственников МКД, без проведения общего собрания.

На момент подачи заявки лифты находились в эксплуатации в МКД:

- № 35 по ул.Серова – 24 года;
- №39 по ул.Серова – 25 лет;
- №50 по ул.Сурикова – 23 года.

В 2009 году согласно адресной программе по проведению капитального ремонта МКД (Постановление Главы Екатеринбурга №1534 от 28.04.2009 г.) за счет бюджетных денежных средств был проведен капитальный ремонт лифтового оборудования на сумму 3039500,0 руб. (в ценах 2021 года – 5,5 млн.руб.).

Соглашение №102 о предоставлении средств на капитальный ремонт МКД НО ТСЖ «Оптимум» от 09.06.2009 г. прилагается (*Приложение №1*).

Данная информация размещена на сайте Фонда.

В 2017-2018 гг. был проведен капитальный ремонт лифтового оборудования за счет денежных средств собственников, перечисляемых на содержание жилья, на сумму более 2,0 млн. руб.

Без предварительного согласования с собственниками МКД, в нарушение требований статьи 189 ЖК РФ, решение о проведении работ по ремонту или замене лифтов принимают собственники помещений на общем собрании, Фонд заключил договоры на

проведение техосмотра и разработку проектной документации по замене лифтового оборудования с ООО «Синай» (г.Магнитогорск):

- по ул.Серова, д.39 за №25/ПСД-Л-АПС-20 от 10.02.2021 г.;
- по ул.Серова, д. 35 за №47/ПСД-Л-20-20 от 18.02.2020 г.;
- по ул.Сурикова, д.50 за №47/ПСД-Л-20 от 18.02.2020г.

Тогда как письма с Предложением о замене лифтового оборудования в 2021 г., Фондом были разложены в почтовые ящики собственников МКД по ул. Сурикова д.50, по ул. Серова 35 и 39 только в **ИЮЛЕ 2020** года (т.е. через полгода после заключения договоров с ООО «Синай»).

Фонд предполагал потратить денежные средства собственников МКД на замену лифтов в размере:

- 1) МКД 50 по ул.Сурикова, 9 лифтов по 9 остановок – 20 841 426,59 руб.;
- 2) МКД 35 по ул.Серова, 3 лифта по 9 остановок – 7 026 761,59 руб.;
- 3) МКД 39 по ул.Серова, 2 лифта по 16 остановок – 6 903 590,98 руб.

В письмах Фонда с предложением собственникам о проведении капитального ремонта в д.39 по ул.Серова указывалась информация только о замене лифтов.

Ввиду отсутствия достаточной информации 27.07.2020 года, в интересах собственников жилых помещений дома № 50 по Сурикова и дома № 39 по ул.Серова Т.Н.Иванова и О.А.Кожурова обратились в Фонд за разъяснениями по вопросам замены лифтов и проведения общего собрания собственников в условиях пандемии (Приложение №2).

Фонд письмом от 27.08.2020 (№ 02-06/2706-20 от 27.08.2020 – Приложение №3) проинформировал, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе на ОСС принять решение об использовании лифтового оборудования, отработавшего назначенный срок службы.

Указом Губернатора Свердловской области от 18 марта 2020 года №100 УГ «О введении на территории Свердловской области режима повышенной готовности и принятии мер по защите населения от новой короновирусной инфекции (2019-nCoV)» в целях минимизации и исключения личных контактов между собственниками проведение общего собрания собственников в течение трех месяцев со дня получения предложений Фонда не представлялось возможным.

Лифты в домах ТСЖ в срочной замене не нуждаются, поскольку по всем имеющимся документам пригодны к эксплуатации, благодаря тому, что проводились все предусмотренные законодательством мероприятия по поддержанию их в рабочем состоянии, пригодном к эксплуатации.

Согласно ч. 2 ст. 4, ч. 4 ст. 6 ТР ТС 011/211, оценка соответствия лифта в течение назначенного срока службы осуществляется в форме технического освидетельствования не реже одного раза в год организацией, аккредитованной в порядке, установленном законодательством государства - члена Таможенного союза.

НО ТСЖ Оптимум проводит ежегодные освидетельствования лифтов в МКД по договору с ООО «ИКЦ Ураллифт» (Юридический адрес: город Екатеринбург, улица Амундсена, дом 107, оф.511).

Результаты освидетельствования лифтов внесены в паспорта лифтов согласно Актам освидетельствования лифтов. Паспорта и Акты хранятся в НО ТСЖ Оптимум.

12 сентября 2020г между НО ТСЖ «Оптимум» (председатель правления Урман А.В.) и ООО «ИКЦ Ураллифт» был заключен договор на дополнительное обследование лифтов, отработавших и не отработавших назначенный срок на сумму более 200,0 тыс. руб.

Согласно выданным заключениям срок эксплуатации по каждому лифту продлен:

- ул. Серова д.39 до 30 сентября 2023 года;

- ул. Серова д.35 до 28 февраля 2023 года;

- ул.Сурикова д.50 лифты в подъездах №1- №5 до **сентября 2023 г.**, а в подъездах **№6-№9 до августа 2021 г.**

Вызывает сомнение тот факт, что лифты в подъездах с **№6 по №9**, находящиеся в эксплуатации по времени меньше других лифтов на 1-2 года, прошли капитальный ремонт в 2009 и 2017 году, заменено все оборудование и со слов обслуживающей организации находятся в отличном состоянии - подлежат замене в полном объеме, на момент освидетельствования им не было 25 лет.

Предполагаем, что бывший председатель правления Урман А.В. решил заменить лифт, прежде всего, в подъезде №8, в котором проживает.

В 2021 году все лифты прошли очередное освидетельствование, срок эксплуатации продлен на 2022 год (*Акты прилагаются – Приложение №4*).

Собственники помещения в МКД НО ТСЖ «Оптимум» не согласны на замену исправные лифты на условиях, предложенных Фондом – полностью за счет денежных средств собственников и в долг.

В Свердловской области существуют другие программы по замене лифтов.

Совершенно очевидно, в случае замены лифтов на условиях, предложенных Фондом, приведет к недовольству собственников ввиду увеличения тарифа на капитальный ремонт общего имущества для погашения долга перед Фондом, в то время как существует иной вариант замены лифтов на условиях софинансирования: из средств собственников, областного и местных бюджетов.

Фонд проявляет повышенный интерес к лифтам в доме ул. Серова № 39, но совершенно **не интересуется** эксплуатация лифтов в доме ул. Серова № 37, деньги которого находятся на спецсчете и Фонду не доступны.

Из чего напрашивается вывод о том, что в действительности **главным фактором** для Фонда, при принятии решения о замене лифтов в 39 доме по ул. Серова является **наличие денежных средств на счете**, которые можно освоить, а не техническое состояние лифтов и безопасность людей.

В марте 2021 года по запросу собственника жилого помещения в МКД ул. Серова 39 О.А.Кожуровой Фонд на электронную почту направил проектно-сметную документацию (ПСД) на замену лифтов.

В этом же файле находилась ПСД на ремонт автоматической пожарной сигнализации (АПС) в доме № 39 на сумму в 1,7 млн.руб. Только благодаря этому стало известно о планах Фонда в отношении автоматической пожарной сигнализации (АПС) – *Приложение №5*.

Данная информация О.А. Кожуровой была доведена до членов правления.

Оказалось, что вопросы о замене АПС и лифтового оборудования на заседаниях Правления ТСЖ на обсуждение не ставились, члены правления были не в курсе предстоящей замены лифтового оборудования и АПС.

Информация по стоимости разработки проектно-сметной документации по замене лифтов МКД ул. Сурикова, д.50: 9 лифтов на сумму 137 969,65 руб. и по замене 2 лифтов МКД ул. Серова, д.39 на сумму 647543,38 руб. вызвала много вопросов (*Приложение №6*).

10 марта 2021 года на электронный адрес ТСЖ поступило сообщение о том, что 11 марта 2021 года в доме 39 по ул. Серова будет проходить капитальный ремонт автоматической пожарной сигнализации. При допуске подрядчика на капитальный ремонт общего имущества необходимо присутствие представителя ТСЖ (председателя правления или главного инженера).

11 марта 2021 года собственники помещений дома 39 по ул. Серова - встретили представителей подрядчика ООО «Триалстрой», приехавших на ремонт автоматической пожарной сигнализации, на крыльце своего дома.

Провели их в подъезд и показали новую автоматическую пожарную сигнализацию, которая уже была смонтирована.

Собственники потребовали объяснений от представителей ООО «Триалстрой». Получили ответ о том, что прибыли на монтаж автоматической пожарной сигнализации, что такие «ошибки» часто случаются в их практике.

Данный ответ вызвал недоумение и огромное возмущение у собственников.

По результатам встречи с подрядчиком был составлен и подписан акт (**Протокол к акту открытия объекта № 39 - Приложение №7**).

В МКД по ул. Серова 39 в 2017 года уже была смонтирована новая система АПС стоимостью 900 000 рублей из денежных средств собственников. (*Приложение №8*).

Так же на электронную почту О.А.Кожуровой, Фонд направил Акт от 30.04.2020 года осмотра автоматической пожарной сигнализации, подписанный председателем Правления ТСЖ Урманом А.В. и представителем подрядчика ООО «Синай» Даренских А.А. Подписи не расшифрованы, заверены печатями обеих организаций. Акт так же подписали собственники д.39 Сырцова М.В. (кв.122) и Даянов Р.Ш. (кв.114).

Подписавшие акт собственники были опрошены и пояснили, что ни в каком осмотре они участия не принимали. Акт подписала Сырцова М.В. по просьбе мужчины, встретившего ее у лифта. В последствии от подписи отказалась, второй собственник заявил, что его подпись подделана.

В Акт «осмотра» от 22.04.2020 г внесена недостоверная информация о том, что автоматическая система пожарной сигнализации и система оповещения о пожаре смонтированы в 2005-2006 годах.

Данные действия совершены умышленно, поскольку Председателю Правления Урману А.В. было хорошо известно, что АПС смонтирована в 2017 году и он ежемесячно перечислял денежные средства за обслуживание АПС ООО «ЛМЛ-групп», которое ее и смонтировало в 2017 г.

Представитель подрядчика ООО «Синай» Даренских А.А. в осмотре имущества участия не принимал, поэтому о наличии новой АПС в доме не знал, тем не менее, Фонд денежные средства за якобы «проведенную работу» ООО «Синай» перечислил (согласно информации размещенной на сайте Фонда).

На сайте Фонда выложен Акт выполненных работ, согласно которому ООО «Синай» выполнил ПСД на замену лифтов (2 шт.) в д.39 по ул.Серова на сумму 518 034,70 руб.,

информация о разработке ПСД на пожарную сигнализацию скрыта, вероятнее всего входит в стоимость разработки ПСД на лифты.

Кроме того, одновременно со всей документацией были получены акты осмотра лифтового оборудования от 22 мая 2020 года.

Данные акты составлены задним числом, поскольку подписаны представителем организации, ответственной за техническое обслуживание лифтов МКД ООО «Средураллифт», договор на обслуживание с которой действует только с 01 июля 2020 года.

В действительности, данные акты (*Приложение №9*) были подготовлены заранее, без осмотров и направлены на электронную почту ТСЖ только **04.06.2020 года** (Скриншот – *Приложение №10*), и уже тогда в них было прописано, что все лифтовое оборудование требует замены, включая оборудование, прошедшее капитальный ремонт в 2009 г. за счет бюджетных денег и вновь смонтированное 2017-2018 годах - сумма потраченных денежных средства собственников составляет более 2 000 000 (двух миллионов) рублей.

Региональный оператор, в нарушение законодательства, самостоятельно принял решение использовать денежные средства собственников помещений по своему усмотрению и провести капитальный ремонт лифтового оборудования в МКД по адресу ул. Серова, д.35 и МКД по адресу ул. Сурикова, д.50, а также замену пожарной сигнализации в д.39 по ул.Серова, смонтированной в 2017 г.

Из приведенных выше фактов очевидно, что безопасность людей никого не интересует, а преследуются иные цели.

В МКД, входящих в состав НО ТСЖ «Оптимум», находятся в плачевном состоянии внутренние инженерные сети, срок эксплуатации которых давно истек, случаются регулярно аварии и собственники были бы согласны заменить инженерные сети за счет денежных средств, перечисляемых в Фонд на капитальный ремонт общего имущества МКД.

Согласно статье 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», в органах прокуратуры в соответствии с их полномочиями разрешаются заявления, жалобы и иные обращения, содержащие сведения о нарушениях законов.

На основании вышеизложенного,

ПРОШУ:

провести проверку действий Регионального фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области нарушающего права собственников помещений в МКД по адресам: ул. Серова, д.35, д.39 и МКД по адресу ул. Сурикова, д.50.

Приложения: №1-№10 на ____ листах.

Председатель правления
НО ТСЖ «Оптимум»



Т.Н.Иванова