



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И  
БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА

Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав  
потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу  
в Адмиралтейском, Василеостровском, Центральном районах  
190005, г. Санкт-Петербург, ул. 3-я Красноармейская, 18; тел./факс: 316-68-66

06.08.12 №78-04-01-21/12047

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Гр. Арцыбашевой О.А  
(к сведению жильцов)  
г. Санкт-Петербург,  
ул. Кораблестроителей,  
д.32, кор.3, кв.92

Ваше обращение, поступившее из Прокуратуры Василеостровского района, о нарушении прав потребителей при начислении платы за коммунальные и жилищные услуги, территориальным отделом Управления Роспотребнадзора по городу Санкт-Петербургу в Адмиралтейском, Василеостровском, Центральном районах рассмотрено в пределах компетенции. В отношении ПЖСК «Морской Фасад» проведено административное расследование.

В соответствии со ст.161 Жилищного кодекса РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения.

Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома №32, кор.3 по ул.Кораблестроителей, выбран способ управления многоквартирным домом – ПЖСК «Морской фасад» (протокол № 1 от 10.07.2007г.).

Совет многоквартирного дома избирается в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией. В случае, если в доме создано ЖСК, совет многоквартирного дома не избирается (ч.1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ). Кроме того, по информации ПЖСК «Морской фасад», решение собственников многоквартирного дома по адресу: ул.Кораблестроителей, д.32, кор.3, о выборе Совета многоквартирного дома, а так же о выделении ему помещения в доме в ПЖСК «Морской фасад» не представлялось.

По Вашему обращению в части распоряжением ПЖСК общедомовым имуществом без разрешения собственников, территориальный отдел сообщает, что распределение платы от использования общего имущества

между собственниками помещений, либо определение иного порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома не регулируется Законом «О защите прав потребителей», так как отсутствуют платежи за услугу со стороны потребителя.

Также, согласно смете за 2011, 2012г., плата за сдачу помещений в аренду Вам не выставляется, в связи с чем отсутствует нарушение прав гражданина как потребителя.

Вопросы определения права пользования помещениями решаются в судебном порядке в соответствии с ч.1 ст.11 Жилищного кодекса РФ.

Относительно разницы в оплате тарифов за жилые и нежилые помещения, установление разной платы в графе «техническое обслуживание», установление для нежилых помещений тарифа «стоки», вывоз ТБО усматривается нарушение ч.2 ст. 39 Жилищного кодекса РФ, п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Взимание платы в завышенном размере нарушает права собственников нежилых помещений. В то же время, данный вопрос регулируется Законом «О защите прав потребителей» только в случае, если нежилые помещения не используются для осуществления предпринимательской деятельности. Для проверки жалобы в указанной части лицам, чьи права были нарушены выставлением сумм по завышенным тарифам, необходимо представить подтверждающие документы и обоснование отсутствия осуществления предпринимательской деятельности.

По информации ПЖСК «Морской фасад», в Вашем доме оборудованы узлы учета на трубопроводах в тепловых пунктах, которые введены в эксплуатацию с момента приемки дома Госкомиссией и измеряют общее потребление без дифференциации на отопление и горячее водоснабжение. Узлы учета теплопотребления непосредственно на отопление отсутствуют, поскольку тепловая энергия подается в дом по единому теплопроводу. Данная тепловая энергия является общей на все виды теплопотребления.

Размер платы за отопление при отсутствии в жилом доме или в помещениях многоквартирного дома коллективных (общедомовых) приборов учета рассчитывается ПЖСК «Морской фасад» в соответствии с п.19 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ №307). Корректировка платы за отопление при применении данной формулы не предусмотрена.

По информации ПЖСК «Морской фасад», штрафы в ОАО «Теплосеть» не перечислялись. Из представленной к жалобе справке о доходах за 2011 год это также не следует. По информации Территориального отдела, решение третейского суда от 12.10.2011г. о взыскании с ПЖСК «Морской фасад» платы за теплоэнергоресурсы в размере 1512194.98 рублей вынесено в пользу ЗАО «СПб МФТЦ».

По вопросу платы за коммунальное освещение установлено:

В представленных Вами квитанциях, ПЖСК «Морской фасад» применяются тарифы, установленные Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. Сумма начислений в квитанциях меняется в зависимости от показаний приборов учета. Повышение тарифа вызвано изменением стоимости электрической энергии для населения, устанавливаемой Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

В приложенной к жалобе квитанции на Черкашину Е.В. за март 2012 года размер тарифа установлен 1.97/1.20, что соответствует распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2011 N 434-р.

В соответствии с ч.1 ст.161 Жилищного кодекса РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Поскольку кровля входит в состав общего имущества многоквартирного дома, взимание платы за ее очистку не противоречит действующему законодательству.

В соответствии с п. 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В соответствии с разделом 6 Устава органами управления ПЖСК «Морской фасад» являются правление и общее собрание членов кооператива. Таким образом, утверждение стоимости работ по очистке кровли общим собранием собственников не требуется.

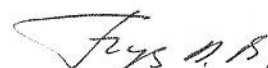
В соответствии с ч.6 ст. 155 Жилищного кодекса РФ лица, не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Вопросы

осуществления / неосуществления работ по содержанию общего имущества и их оплаты могут рассматриваться ревизионной комиссией в рамках ст.120 Жилищного кодекса РФ и не входят в компетенцию органов Роспотребнадзора.

В случае несогласия с действиями ПЖСК «Морской фасад», для защиты законных прав и удовлетворения имущественных требований в соответствии со ст.11 Жилищного кодекса РФ Вы вправе обратиться в суд.

В соответствии со ст.161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений вправе в любой момент инициировать общее собрание с целью изменить способ управления многоквартирным домом.

И.о. начальника территориального отдела -  
главного государственного санитарного врача  
по Адмиралтейскому, Василеостровскому,  
Центральному районам



Л.В.Буц

