

**Прокуратура Свердловской области**  
г. Екатеринбург, ул. Московская, д. 21

**Департамент государственного  
жилищного и строительного надзора  
Свердловской области**  
г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101

**Прокуратура Орджоникидзевского  
района г. Екатеринбурга**  
г. Екатеринбург, ул. Фрезеровщиков 25А

**Заявитель:**

### **ЖАЛОБА**

**на действия (бездействия) товарищества собственников жилья «Центрум»**

А.И. (далее - Заявитель, либо собственник) в письменной форме потребовала предоставления информации от ТСЖ «Центрум» (далее - ТСЖ).

В своём ответе ТСЖ назначили дату и время для ознакомления собственника с запрашиваемой информацией. Однако, в назначенную дату и время ТСЖ отказались предоставить запрашиваемую информацию, тем самым проигнорировав требования собственника.

#### **Неправомерный отказ в предоставлении информации и возможности ознакомления с информацией о работе ТСЖ**

В соответствии с ч. 3 ст. 143.1 Жилищного кодекса Российской Федерации члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами: 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества; 2) реестр членов товарищества; 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок); 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе; 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества; 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования; 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы; 9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

**Однако, в нарушение вышеуказанных норм, ТСЖ отказалось предоставить собственнику запрашиваемую информацию.**

Согласно ч. 10.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе.

В развитие приведенных норм закона постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 был утвержден Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, устанавливающий требования к составу информации, подлежащей раскрытию указанными организациями, порядку, способам и срокам ее раскрытия (далее - Стандарт). 01.01.2021 Стандарт утратил силу.

Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" определен порядок, состав, сроки раскрытия в системе ГИС ЖКХ в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информации, касающейся деятельности управляющей организации.

**В нарушение вышеуказанных норм, ТСЖ не в полной мере размещает информацию в системе ГИС ЖКХ.**

### **Неправомерное расходование денежных средств со стороны ТСЖ**

В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Частью 2 ст. 154 ЖК РФ установлено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

взнос на капитальный ремонт;

плату за коммунальные услуги.

**В нарушение вышеуказанных положений, ТСЖ на протяжении длительного периода времени включает в квитанцию строку расходов - «Судебные издержки».**

Как следует из пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» (далее – постановление Пленума ВС РФ) отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги)

исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Законом о защите прав потребителей, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что отношения граждан с ТСЖ (ЖСК) не регулируются законодательством о защите прав потребителей, если эти отношения возникают в связи с членством граждан в этих организациях. Вместе с тем, закон о защите прав потребителей распространяется на отношения по поводу предоставления этими организациями гражданам, в том числе и членам этих организаций, платных услуг (работ).

Следовательно, к правоотношениям между Заявителем и ТСЖ применяется законодательство о защите прав потребителей. ТСЖ не вправе предусматривать дополнительные услуги каким-либо образом ущемляющих права потребителей. По данному факту в действиях ТСЖ усматриваются признаки состава административного правонарушения, предусмотренного ч.2 ст.14.8 КоАП РФ.

**Также, в квитанции об оплате за жку указана услуга – «Техническое обслуживание котельной (АО Екатеринбурггаз)», однако между ТСЖ и АО Екатеринбурггаз отсутствуют какие-либо договорные правоотношения.**

Согласно п.2 Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 «специализированная организация» - организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в том числе газораспределительная организация, соответствующая требованиям, установленным разделом IX настоящих Правил, направившая в уполномоченный орган государственного контроля (надзора) уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в соответствии с пунктом 40 части 2 статьи 8 Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

"Техническое обслуживание внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования" - работы и услуги по поддержанию внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования в техническом состоянии, соответствующем предъявляемым к нему нормативным требованиям.

В соответствии с п.6 Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 №410 Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования выполняются специализированной организацией в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования,

заключенного между заказчиком и исполнителем. По договору о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования заказчик и исполнитель не могут быть одним и тем же лицом.

В силу п.13 Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 №410 заказчиком выступает товарищество собственников жилья. Однако, созвонившись с АО «Екатеринбурггаз» Заявителем получена информация, что никаких договоров на техническое обслуживание котельной между ТСЖ и АО «Екатеринбурггаз» не заключалось.

### **Обслуживание в паспортном столе.**

Определение "паспортный стол" в законодательстве РФ отсутствует. Паспортный стол может являться структурным подразделением отдельных организаций, в компетенцию которого входит сбор документов и передача их в МВД России для регистрации граждан РФ по месту жительства и по месту пребывания на территории РФ (ст. 4 Закона от 25.06.1993 N 5242-1; п. 1, пп. 26, 49 п. 11 Положения, утв. Указом Президента РФ от 21.12.2016 N 699; п. 10.2 Типового положения, утв. Приказом МВД России от 27.04.2016 N 214).

Данной услугой Заявитель не пользуется и не пользовался, однако на протяжении многих лет вносит оплату за данную услугу.

Постановлением Правительства №713 о правилах регистрационного учета граждан органами регистрации определены территориальное управление миграционной службы или органы муниципального образования. Из этого же постановления: вести и принимать регистрационные данные обязаны управляющие компании, ЖСК или ТСЖ. Затем эти данные должны быть переданы в муниципалитет или миграционную службу.

Чтобы определиться, обязаны или нет граждане платить за подобного рода информацию, необходимо обратиться к соответствующим законам. Первый из них — Федеральный закон «Об информации, информационных технологиях и о защите информации». Законом установлено, что обладателем информации может быть гражданин (физическое лицо), юридическое лицо, субъект Российской Федерации, муниципальное образование. Например, муниципальное образование — город, в частности, — получает информацию о гражданах и его имуществе, когда это требуется для выполнения ряда функций (регистрация по месту жительства, регистрация рождения, брака, смерти, учет БТИ недвижимости и т. п.), чтобы, обладая такой информацией, исполнять конституционные полномочия по обеспечению жизнедеятельности населения города (обеспечить работу транспорта, торговли, медучреждений, милиции и т. д.) и его безопасности.

Этот же закон гарантирует право граждан на доступ к информации (ст. 8). Ни субъект РФ, ни местная власть не вправе ограничивать это право, законом им предоставлено лишь устанавливать только порядок выдачи информации.

И, наконец, законом определены случаи бесплатного предоставления информации, среди которых — информация, затрагивающая права и установленные законодательством обязанности заинтересованного лица. Назначение платы за предоставление государственным органом или органом местного самоуправления информации о своей деятельности возможно только на основании соответствующего закона.

Собственники обязаны платить только **за услуги управления домом**. Данное понятие раскрывается в ГОСТ Р 51929-2014. К таким услугам относят

работы и услуги, которые направлены безопасную эксплуатацию дома, в том числе на проведение ремонтных работ. Услуги паспортного стола к услугам управления домом не относятся.

Услуга паспортного стола по приему и передаче документов на регистрацию – это не гражданско-правовая, а публичная услуга. Формально государство возложило на организации выполнение отдельных полномочий органов власти. Однако это не отменяет того обстоятельства, что услуга именно публичная. Причем законом не предусмотрена оплата такой услуги. Учитывая, что речь именно о публичном, а не частном праве, то все, что прямо не разрешено законом, является запрещенным.

### **Ненадлежащее раскрытие информации со стороны ТСЖ**

Одной из основных обязанностей ТСЖ является обязанность по предоставлению полной и достоверной информации о себе и о предоставляемых услугах (ст. ст. 9, 10 Закона о защите прав потребителей) - исполнитель обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о работах и услугах, обеспечивающую возможность их правильного выбора.

В разделе 10 Приказа Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 (ред. от 11.09.2020) "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (Зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2016 N 42350) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) перечислена информация, которую ТСЖ обязано размещать на ГИС ЖКХ.

В частности ТСЖ обязано раскрывать следующие виды информации, которую ТСЖ не размещает: п.1.1., 1.1.1., 1.1.2., 1.2., 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.9., 1.10., 1.11., 1.12., 1.15., 1.15.1., 1.15.2., 1.16., 1.17., 1.18., 1.19., 1.20., 1.20.1. (весь раздел, относящийся к товариществу), 1.21.2. (весь раздел, относящийся к товариществу), 1.22., 2 (весь раздел, относящийся к товариществу), 3 (весь раздел, относящийся к товариществу), 4 (весь раздел, относящийся к товариществу), 5 (весь раздел, относящийся к товариществу), 6 (весь раздел, относящийся к товариществу), 8 (весь раздел, относящийся к товариществу), 9 (весь раздел, относящийся к товариществу), 10 (весь раздел, относящийся к товариществу), 11 (весь раздел, относящийся к товариществу), 12 (весь раздел, относящийся к товариществу), 13 (весь раздел, относящийся к товариществу), 15 (весь раздел, относящийся к товариществу), 16 (весь раздел), 17 (весь раздел, относящийся к товариществу). В многоквартирном доме имеются коммерческие организации), 18 (весь раздел, относящийся к товариществу), 19 (весь раздел, относящийся к товариществу), 20 (весь раздел, относящийся к товариществу),

**Таким образом, вышеуказанная информация не размещена в системе ГИС ЖКХ.**

Между тем, с введением в действие Закона о ГИС ЖКХ качественно изменилась система раскрытия информации всеми сторонами в сфере ЖКХ - появился единый ресурс, на котором можно увидеть всю информацию, касающуюся указанной сферы.

Адресом официального сайта ГИС ЖКХ в Интернете определен **[www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)** (см. Приказ Минкомсвязи России, Минстроя России от 30.12.2014 N 504/934/пр "Об определении официального сайта государственной

информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет).

Согласно п. 2 ст. 2 Закона о ГИС ЖКХ субъектами ГИС ЖКХ, размещающими информацию в системе, являются:

- органы государственной власти;
- органы местного самоуправления;
- юридические лица, индивидуальные предприниматели, иные лица, которые обязаны в соответствии с Законом о ГИС ЖКХ, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ размещать информацию в системе.

Пользователями информации, размещенной в ГИС ЖКХ, являются (п. 3 ст. 2 Закона о ГИС ЖКХ):

- органы государственной власти;
- органы местного самоуправления;
- юридические лица, индивидуальные предприниматели;
- физические лица, в том числе советы МКД.

Полноту, достоверность, актуальность информации и своевременность ее размещения в системе обеспечивают ее поставщики (ч. 3 ст. 8 Закона о ГИС ЖКХ).

С 1 июля 2017 г. УО, ТСЖ и кооперативы обязаны размещать и актуализировать всю информацию о деятельности по управлению МКД в ГИС ЖКХ.

**С 1 января 2018 г. применяются меры административного воздействия за неразмещение информации в ГИС ЖКХ.**

Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ устанавливает [Приказ](#) Минкомсвязи России, Минстроя России от 29.02.2016 N 74/114/пр "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

### **Ненадлежащее содержание общедомового имущества**

Общедомовое имущество содержится ненадлежащим образом, в подъезде отпадает краска, на стенах паутина (уборка не производится).

Согласно статье 161 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В части надлежащего содержания и ремонта общего имущества МКД к обязанностям управляющей организации (вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества), в частности, относятся (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; пп. "б" п. 2 Правил и Минимальный перечень, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290; п. 30 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 2 (2021), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.06.2021):

- 1) проверка технического состояния видимых частей конструкций;
- 2) проверка кровли на отсутствие протечек, а при их выявлении -

незамедлительное устранение вызвавших их нарушений;

3) проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

4) работы в целях надлежащего содержания лестниц, фасадов, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений;

5) проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета;

6) замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

7) восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

8) организация проведения работ по устранению нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях;

9) сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

10) работы по содержанию и очистке придомовой территории;

11) работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок (за исключением уборки мест погрузки таких отходов);

12) проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

**В свою очередь каких-либо действий со стороны ТЖС нет, уборка в доме не производится.**

Как сказано в Приказе Генеральной прокуратуры РФ от 3 марта 2017 г. N 140 "Об организации прокурорского надзора за исполнением законов в жилищно-коммунальной сфере" В целях обеспечения надлежащей организации органами прокуратуры Российской Федерации надзора за исполнением законов в жилищно-коммунальной сфере необходимо сосредоточить усилия на организации надзора за своевременным выявлением и реальным устранением нарушений прав граждан в жилищно-коммунальной сфере, выявлять и пресекать противоправные посягательства на средства граждан.

Надзор за исполнением законов в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ) является одним из приоритетных направлений деятельности органов прокуратуры РФ, а вопросы обеспечения населения коммунальными услугами по доступным ценам наиболее актуальны, так как затрагивают права и интересы практически всех жителей России, в том числе Новосибирской области.

Значительный рост платы на коммунальные услуги влечет протестные настроения в обществе, в связи с чем выявление и пресечение нарушений ценообразования на рынке оказания этих услуг - первостепенная задача органов прокуратуры при осуществлении надзора в сфере ЖКХ.

Наиболее эффективный механизм защиты прав жителей МКД и возврата им незаконно начисленных платежей за жилищно-коммунальные услуги - привлечение виновных лиц к административной ответственности за нарушение ценообразования при расчете платежа одному из потребителей коммунальных услуг с одновременным внесением представления об устранении нарушений закона с требованием пересчитать аналогичные платежи всем потребителям в МКД. Прокурорам, принимающим участие в рассмотрении таких представлений, необходимо разъяснять исполнителям коммунальных услуг, что каждый факт выдачи потребителю платежного документа, в котором цена за коммунальные услуги сформирована с нарушением Правил № 354, является административным правонарушением, а неисполнение требований прокурора о перерасчете незаконно начисленных платежей всем потребителям коммунальных услуг в МКД может повлечь применение мер административного воздействия по каждому такому факту.

С введением в 2015 г. лицензирования предпринимательской деятельности по управлению МКД соблюдение управляющими организациями (лицензиатами) установленного порядка начисления платы за коммунальные услуги относится к лицензионным требованиям и подлежит лицензионному контролю, а нарушение лицензиатами этого порядка образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП. За совершение аналогичных нарушений ценообразования другие исполнители коммунальных услуг (ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающие организации) подлежат привлечению к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.6 КоАП.

В некоторых случаях принятие прокурорами мер административного воздействия за нарушения порядка ценообразования в сфере ЖКХ обусловлено отсутствием у органов государственного жилищного надзора таких полномочий. В частности, при выявлении нарушений порядка начисления платы за жилищно-коммунальные услуги органы регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в соответствии с п. 69 ч. 2 ст. 28.3 КоАП наделены полномочиями по возбуждению дел по ст. 14.1.3 КоАП только в отношении лицензиатов (управляющих организаций) и их должностных лиц. **В случае совершения таких же нарушений иными исполнителями коммунальных услуг (ТСЖ, ЖСК, ресурсоснабжающими организациями), деятельность которых не лицензируется, у органа государственного жилищного надзора нет полномочий по применению к нарушителям мер административного воздействия, предусмотренных ч. 2 ст. 14.6 КоАП.**

На основании вышеизложенного,

#### **ПРОШУ:**

- провести проверку по доводам, изложенным в настоящей жалобе и принять исчерпывающие меры реагирования с целью пресечения нарушения прав граждан многоквартирного дома

*Дата, подпись*