



Прокуратура Российской Федерации
Прокуратура Тульской области

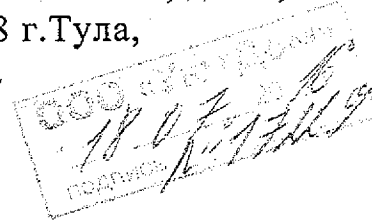
**ПРОКУРАТУРА
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА
Г. ТУЛЫ**
ул. Советская, 15
Тула, Россия, 300041

11.07.2016 № 385 от 16

Генеральному директору
ООО «Уют Дом»

Назарову Р.А.

ул.Тургеневская, д.47а,
оф. 308 г.Тула,
300012



Прокуратурой Центрального района г.Тулы рассмотрены Ваши обращения от 24.05.2016, поступившее в прокуратуру района 14.06.2016, и от 21.06.2016, поступившее в прокуратуру района 01.07.2016.

Доводы Ваших обращений нашли своё подтверждение.

По доводам Вашего обращения о нарушении прав жителей многоквартирных домов, находящихся в том числе в управлении ООО «Уют Дом», при начислении платы за жилищно-коммунальные услуги АО «ОЕИРЦ» сообщаем следующее.

В соответствии с ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Согласно частям 1, 2 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

При этом частью 7 ст. 155 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев,

ЦР № 102685

предусмотренных частью 7.1 настоящей статьи и статьей 171 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 15 ст. 155 ЖК РФ управляющая организация, которой в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель, вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

В соответствии с п. 37 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, **расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.**

Проведенной проверкой установлено, что на примере многоквартирного дома № 15 по ул. Новомосковская, г. Тулы, управляющей организацией данного МКД до 01.05.2015 являлось ЗАО «Хороший дом». С 01.05.2015 согласно договору управления многоквартирным домом (№ 34/15 от 01.05.2015), заключенному с жителями данного МКД, управляющей компанией является ООО «УютДом». Ежемесячный платеж по жилищно-коммунальным услугам на примере квартиры № 26 в доме № 15 по ул. Новомосковская, г. Тулы составляет (исполнитель ООО «УютДом»): содержание и ремонт жилья – 1212,45 рублей; отопление – 2773,46 рублей; водоснабжение и водоотведение по счётчику. Задолженность за период с 01.05.2015 по 01.05.2016 перед ООО «УютДом» по данной квартире составляет: 7900, 85 руб.

При выявлении причин образования данной задолженности установлено следующее.

В соответствии с условиями п. 2.3.4 агентского договора № 95 от 01.03.2015, заключенного между ООО «УютДом» (Принципал) и АО «ОЕИРЦ» (Агент), в части осуществления платежей для расчетов с Принципалом ежедневно до окончания банковского дня, следующего за днем поступления денежных средств от плательщиков на расчетный счет агента, после удержания сумм агентского вознаграждения, обязано производить перечисления поступивших денежных средств с банковских счетов Агента на банковский счет Принципала в следующем порядке: денежные средства за ремонт и содержание жилых помещений – на банковский счет Принципала; денежные средства за коммунальные услуги – на банковские счета ресурсоснабжающих организации согласно списку в Приложении № 12.

В едином платёжном документе, выпускаемом АО «ОЕИРЦ», по лицевому счету квартиры № 26 в доме № 15 по ул. Новомосковская, г. Тулы, по

состоянию на 01.06.2016, образовался Аванс на начало расчётного периода в сумме -7531,25 рублей.

Также по состоянию на 01.12.2015 по вышеуказанному лицевому счету имелась переплата в пользу ЗАО «Хороший Дом» в сумме – 8757,80 рублей.

Между тем, в период с мая 2015 по ноябрь 2015 от собственника кв. № 26 МКД №15 по ул.Новомосковской, г.Тулы поступило денежных средств - 4034 руб (май 2015); за июнь 2015 - 4133, 32 руб.; за июль 2015 - 4133, 32 руб.;- за август 2015- 3630,89 руб.; за сентябрь 2015- 3625 руб.;- за октябрь 2015- 3816, 24 руб. В том числе в пользу управляющей организации ООО «УютДом» в период с мая 2015 по октябрь 2015 по статье «ремонт и содержание жилья» АО «ОЕИРЦ» в едином платёжном документе указывались следующие начисленные суммы: в мае 2015 - 1166,70 руб.; в июне 2015 - 1166,70 руб.; в июле 2015 – 1133,44 руб.; в августе 2015 - 1133,44 руб.; в сентябре 2015 - 1133,44 руб.; в октябре 2015 - 1146,92 руб.

Однако, оплата денежных средств по «расщеплению» АО «ОЕИРЦ» в мае 2015 по данной статье в пользу управляющей организации ООО «УютДом» не произведена. Денежные средства управляющей компании не переведены.

Одновременно, в период с мая 2015 по октябрь 2015 АО «ОЕИРЦ» от лица ЗАО «Хороший Дом» в пользу ЗАО «Тулатеплосеть» за отопление было перечислено – 1671,91 руб. (май 2015).; в июне 2015 – 1671,91 руб.; в июле 2015 – 1671,91 руб.; в августе 2015 – 1804,66 руб.; в сентябре 2015 – 1783,20 руб.; в октябре 2015 – 1826,12 рублей. Тогда как с 01.05.2015 ЗАО «Хороший дом» уже не являлось управляющей организацией дома № 15 по ул. Новомосковская, г. Тулы в связи с тем, что ей было отказано в выдаче лицензии на осуществление указанной деятельности.

Агентский договор №95 от 01.03.2015, заключенный между ЗАО «УютДом» и АО «ОЕИРЦ», был расторгнут 31.03.2016, в связи с чем из платёжных документов АО «ОЕИРЦ» была исключена вся информация о текущих начислениях и задолженностях абонентов перед ООО «УютДом».

В результате «расщепления» вышеуказанных денежных средств и перечисления их за отопление в пользу ЗАО «Тулатеплосеть» от лица ЗАО «Хороший дом» и не перечисления в мае 2015 года денежных по статье «ремонт и содержание жилья» в пользу ООО «УютДом» у собственника кв. №26 МКД №15 по ул.Новомосковская, г.Тулы по состоянию на 01.04.2016 образовалась задолженность перед управляющей компанией ООО «УютДом» в сумме 7531,25 рублей, которая в едином платёжном документе, выпущенном АО «ОЕИРЦ» в мае 2016 года, обозначена как «Аванс на начало расчётного периода».

Аналогичные нарушения при «расщеплении» и перечислении денежных средств, на счета ресурсоснабжающих организаций от ранее управлявших компаний ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Партнёр», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ» в нарушение условий агентских договоров, заключенных с ООО

«УютДом», ООО «СтройМАКС», ООО «УК Комфорт», допущены АО «ОЕИРЦ» в мае-октябре 2015 при перечислении поступивших денежных средств от собственников квартир домов, которые находятся в управлении компаний ООО «УютДом», ООО «СтройМАКС», ООО «УК Комфорт».

Нарушения условий агентских договоров в указанной части привели к тому, что жители многоквартирных домов, которые с 01.05.2015 не находились в управлении управляющих компаний ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Партнёр», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ», фактически переплатили денежные средства в ресурсоснабжающие организации от лица этих компаний. При этом за собственниками квартир этих домов образовалась задолженность перед управляющими организациями ООО «УютДом», ООО «СтройМАКС», ООО «УК Комфорт», которые в настоящее время имеют лицензию на право управления многоквартирными домами и с 01.05.2015 фактически управляют МКД.

С учетом изложенного, 29.06.2016 прокурором Центрального района г.Тулы генеральному директору АО «ОЕИРЦ» внесено представление об устранении нарушений законодательства о жилищно-коммунальном хозяйстве.

По доводам Вашего обращения о нарушении АО «ОЕИРЦ» прав жителей многоквартирных домов, расположенных на территории района, при передаче карточек паспортного учёта ф.9, 10, карточек лицевых счетов, копий документов о собственности квартир МКД, находящихся в управлении вышеуказанных обществ, ордеров, договоров социального найма сообщая следующее.

Между ЗАО «Хороший дом», ЗАО «Градсервис», ЗАО «Домоуправ», ЗАО «Партнёр» (далее-Принципалы) и АО «ОЕИРЦ» (далее-Агент) ранее были заключены агентские договоры. В рамках данных агентских договоров Принципалы Агенту передали на многоквартирные дома, которые находились у них в управлении, карточки паспортного учёта ф.ф. 9, 10, карточки лицевых счетов, копии документов о собственности квартир МКД, находящихся в управлении данных обществ, ордеров, договоров социального найма. С 01.05.2015 фактическая деятельность по управлению МКД данными Принципалами была приостановлена в результате не получения лицензий на право управления МКД.

С мая 2015 многоквартирные дома, ранее находившиеся в управлении у Принципалов, стали обслуживаться другими управляющими организациями, в т.ч. ООО «СтройМАКС», ООО «УютДом», ООО УК «Комфорт».

АО «ОЕИРЦ» также были заключены агентские договоры с ООО «СтройМАКС» (04.06.2015 №6СМ/15272), ООО «УютДом» (№95 от 01.03.2015), ООО УК «Комфорт» (№2КФ/15/294 от 22.06.2015), которые

31.03.2016 были расторгнуты.

В ходе проверки, проведенной прокуратурой района совместно с Главным управлением администрации по Центральному территориальному округу г.Тулы, выходом на место по адресу: г.Тула, ул.Л.Толстого, д.114а (офис АО «ОЕИРЦ») установлено следующее.

АО «ОЕИРЦ» после расторжения агентских договоров и до настоящего времени не передало управляющим компаниям ООО «СтройМАКС», ООО «УютДом», ООО УК «Комфорт» карточки паспортного учёта ф.ф. 9, 10, карточки лицевых счетов, копии документов о собственности квартир МКД, находящихся в управлении данных обществ, ордеров, договоров социального найма.

Мер АО «ОЕИРЦ» для дальнейшего недопущения нарушения жилищных прав собственников и жителей МКД, находящихся в управлении ООО «СтройМАКС», ООО «УютДом», ООО УК «Комфорт», по передаче вышеуказанной документации предпринято не было, вышеуказанные документы необоснованно хранятся в АО «ОЕИРЦ».

С учетом изложенного, 08.07.2016 прокурором Центрального района г.Тулы генеральному директору АО «ОЕИРЦ» внесено представление об устранении нарушений законодательства о жилищно-коммунальном хозяйстве.

С результатами рассмотрения представлений Вы можете ознакомиться в прокуратуре Центрального района г.Тулы.

Данный ответ Вы вправе обжаловать вышестоящему прокурору.

Согласно п. 6.3. Приказа Генпрокуратуры РФ от 30 января 2013 г. N 45 "О введении в действие Инструкции о порядке рассмотрения обращений и приема граждан в системе прокуратуры Российской Федерации" возвращаю Вам приложенные к обращению/запросу документы на _____ листах

Заместитель прокурора района
советник юстиции

В.А. Сударикова

