



**Начальнику Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга**

**Зябко В.М.**

**Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68А**

**Прокуратура Санкт-Петербурга**

**190000, Санкт-Петербург, ул.Почтамтская, д.2/9**

**Главное следственное Управление Следственного Комитета РФ по Санкт-Петербургу**

**190000, Санкт-Петербург, наб.Реки Мойки, д.86/88**

От собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Капитанская, д.4, лит.А  
Представитель собственников помещений:

**Зязин Олег Николаевич**

**Адрес: 199397, Санкт-Петербург,**

**ул. Капитанская, д.4, кв. 178**

**Телефон: +7-921-961-20-33**

**Адрес электронной почты: ozyazin@rosbi.ru**

## **ЖАЛОБА**

### **на действия управляющей организации ЗАО «Сервис-Недвижимость» ИНН 7814379550**

Во исполнение поручения Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (ГЖИ, Инспекция) и с целью реализации положений ч.4 ст.161 ЖК РФ администрация Василеостровского района Санкт-Петербурга 27.10.2017 объявила и провела открытый конкурс по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом (далее «Конкурс»), по адресу: Санкт-Петербург, ул. Капитанская, д.4 лит.А (далее «Дом»), являясь организатором Конкурса. Дата проведения Конкурса – 06.12.2017г. (извещение о проведении торгов №271017/3217917/01, размещено на официальном сайте РФ для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

В соответствии с Протоколом №3 Конкурса от 06.12.2017, его победителем признано ЗАО «Сервис-Недвижимость» ИНН 7814379550.

Проект договора управления Домом предусмотрен Томом 4 конкурсной документации.

Процедура подписания договора управления многоквартирным домом с победителем Конкурса (далее «Процедура») предусмотрена пунктами 90, 91 раздела IX Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее «Правила конкурса»), утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее «Постановление №75 от 06.02.2006»).

В соответствии с Процедурой договоры управления Домом, соответствующие Тому 4 конкурсной документации, подписанные со стороны ЗАО «Сервис-Недвижимость» должны были быть направлены собственникам для подписания с 16 по 26 декабря 2017 года.

Указанные договоры должны содержать Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном Доме, являющимся объектом конкурса и их стоимость, предусмотренные Томом 3 конкурсной документации по Лоту №5 (далее «Перечень услуг»).

Указанный Перечень услуг содержится в конкурсной заявке №2, поданной участником Конкурса ЗАО «Сервис-Недвижимость», а также в Протоколе №3 Конкурса от 06.12.2017 и утверждён организатором и победителем Конкурса ЗАО «Сервис-Недвижимость», приведён в Приложении №3 к Проекту договора управления, подписываемым победителем Конкурса в соответствии с Процедурой.

В соответствии с Перечнем услуг, содержащемся в Томе 3 конкурсной документации по Лоту №5 стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме из расчёта на 1 квадратный метр общей площади помещения составляет 29,17 руб. в месяц.

В нарушение требований пункта 91 Правил конкурса, в указанный период с 16 по 26 декабря 2017 года и до настоящего времени подписанные со стороны ЗАО «Сервис-Недвижимость» проекты договора управления Домом, соответствующие Тому 4 конкурсной документации, на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в Томе 3 конкурсной документации, собственникам помещений в Доме не поступили.

Вместе с тем, ЗАО «Сервис-Недвижимость» заключило с Санкт-Петербургским государственным казённым учреждением «Жилищное агентство Василеостровского района Санкт-Петербурга», являющимся собственником нежилых помещений Н-128, расположенных в Доме, договор управления Домом №7-2017-К от 11.12.2017, соответствующий Тому 4 конкурсной документации.

Площадь нежилых помещений Н-128, расположенных в Доме, собственником которых является Санкт-Петербург в лице Санкт-Петербургского государственного казённого учреждения «Жилищное агентство Василеостровского района Санкт-Петербурга» составляет менее 50% от общей площади Дома. Таким образом, заключение договора управления между управляющей организацией и собственником этих помещений не может считаться надлежащим исполнением обязанности по заключению договора управления со всеми собственниками помещений в Доме, наступившей у победителя Конкурса.

Одновременно, ЗАО "Сервис-Недвижимость" незаконно требует от собственников помещений в Доме заключить договор управления с ЗАО "Сервис-Недвижимость" на иных условиях, несоответствующих Тому 4 конкурсной документации, оплачивать иные работы и услуги, не предусмотренные Перечнем услуг.

ЗАО "Сервис-Недвижимость", на дату подачи настоящего заявления, незаконно требует от собственников помещений в Доме оплачивать работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, по цене 44,42 руб. в месяц из расчёта на 1 квадратный метр общей площади помещения. Дополнительно ЗАО "Сервис-Недвижимость" требует у собственников помещений в Доме оплаты несуществующих у последних перед этой организацией задолженностей (счета-квитанции прилагаются).

Указанные обстоятельства затрагивают права и обязанности всех собственников помещений в Доме, как участников соответствующего гражданско-правового сообщества, нарушая их права и препятствуя своевременному исполнению обязанностей, о чём собственниками направлены многочисленные заявления и жалобы в Инспекцию ранее.

Одновременно ЗАО "Сервис-Недвижимость" сообщает, что основанием для передачи Дома в управление этой организации, является внесение Дома в реестр лицензий Санкт-Петербурга, содержащий адреса домов, управление которыми осуществляет лицензиат ЗАО "Сервис-Недвижимость", осуществлённое ГЖИ СПб 05.12.2017 распоряжением №482-рл. Основанием указанного внесения, а также основанием требований ЗАО "Сервис-Недвижимость", предъявляемых к собственникам, якобы является решение общего собрания собственников помещений в Доме, проведённого в период с 04.07.2017г. по 03.10.2017г. в очно-заочной форме (далее «Собрание»), по выбору управляющей организации ЗАО «Сервис-Недвижимость».

Вместе с тем, нами от ГЖИ СПб получены информационные письма от 11.12.2017 №11307/17-8, от 20.12.2017 №11307/17-10, от 21.12.2017 №11307/17-11, от 22.12.2017 №11135/17-8, от 12.01.2018 №11307/17-14, от 17.01.2018 №12992/17-5, подписанные начальником Инспекции – главным государственным жилищным инспектором Санкт-Петербурга В.М. Зябко, а также заместителем начальника Инспекции Е.И. Тратниковым, содержащие информацию о проведённом 07.12.2017 Инспекцией исследовании документов, представленных ЗАО «Сервис-Недвижимость» 18.10.2017 вх.№01-11514/17-58, 25.10.2017 вх.№01-11514/17-68, а также документов, имеющих в распоряжении Инспекции.

В ходе указанного исследования Инспекцией выявлены нарушения и установлено, что в Собрании, по выбору управляющей организации ЗАО «Сервис-Недвижимость» отсутствовал кворум, Собрание в соответствии с ч.3 ст.45 ЖК РФ не было правомочным.

Проведённые исследования отражены Инспекцией в акте, копия которого, направлена в ЗАО «Сервис-Недвижимость».

Кроме того, Инспекцией 15.12.2017 направлено письмо в УМВД РФ по Василеостровскому району, с просьбой о проведении проверки сведений о фальсификациях (подделке) документов, имеющих непосредственное отношение к Собранию.

Учитывая вышеизложенное, Инспекцией в адрес ЗАО «Сервис-Недвижимость» направлено Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований, в том числе в части начислений за жилищно-коммунальные услуги. Инспекция с 06.02.2018 внесёт сведения о Доме в реестр лицензий Санкт-Петербурга, содержащий адреса домов, управление которыми осуществляет лицензиат ЗАО «Сервис-Недвижимость» на основании проведённого администрацией Василеостровского района 06.12.2017 Конкурса.

Одновременно, в соответствии с ч.6 ст.46 ЖК РФ в установленный законом срок в Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга подано исковое заявление от собственника помещения в Доме о признании недействительным решения указанного Собрания, по результатам которого 01.12.2017 начато судебное производство по делу №2-4447/2017. ЗАО «Сервис-Недвижимость» привлечено к участию в деле в качестве третьего лица.

Таким образом, есть все основания полагать, что должностные лица ЗАО «Сервис-Недвижимость» надлежащим образом уведомлены обо всех обстоятельствах и основаниях наступления у ЗАО «Сервис-Недвижимость» прав и обязанностей управляющей Домом организации.

Тем не менее, нарушения со стороны ЗАО «Сервис-Недвижимость» обязательных требований к победителю Конкурса приобрели систематический характер.

ЗАО «Сервис-Недвижимость», существенно завышая требования в части начислений за жилищно-коммунальные услуги, рассчитывая на законопослушность собственников помещений в Доме при своевременном исполнении ими вытекающих из жилищных отношений обязанностей, претендует на получение денежных средств собственников помещений в Доме путем обмана или злоупотребления их доверием. В этих действиях ЗАО «Сервис-Недвижимость», есть признаки деяния, ответственность за которое предусмотрена ст.159 УК РФ, т.е. мошенничества.

Обман как способ получения денежных средств ЗАО «Сервис-Недвижимость» состоит в сознательном сообщении заведомо ложных, не соответствующих действительности сведений, а также в умолчании об истинных фактах и в умышленных действиях, направленных на введение собственников помещений в Доме в заблуждение.

Сообщаемые при мошенничестве ложные сведения (либо сведения, о которых умалчивается) могут относиться к любым обстоятельствам, в частности к юридическим фактам и событиям, полномочиям и намерениям виновного.

Указанные деяния ЗАО «Сервис-Недвижимость» влекут причинение значительного ущерба гражданам, являющимся собственниками помещений в Доме, совокупно представляющих одно социально-правовое сообщество.

Учитывая то обстоятельство, что решения и протокол №1 Собрания, на который ссылается ЗАО «Сервис-Недвижимость», обосновывая свои требования, являются официальными документами на основании части 1 ст.46 ЖК РФ, любые ссылки на поступившие от имени собственников, сфальсифицированные решения, при определении кворума и (или) результатов голосования по вопросам повестки дня Собрания, считаются подделкой официальных документов, ответственность за которую предусмотрена ст. 327 УК РФ. Приобретение права на денежные средства лицом путем обмана или злоупотребления доверием при мошенничестве, совершенные с использованием подделанного этим лицом официального документа, предоставляющего права, может быть дополнительно квалифицировано по части 1 ст. 327 УК РФ.

Несмотря на наши неоднократные требования о принятии предусмотренных законом мер по пресечению незаконных действий ЗАО «Сервис-Недвижимость», нарушающих права собственников, а также, невзирая на установленные Инспекцией ранее нарушения законодательства РФ со стороны ЗАО «Сервис-Недвижимость», направленные последнему акты, письма и Предостережения, нарушения законодательства, осуществляемые ЗАО «Сервис-

Недвижимость» не прекращаются. О конкретных мерах административной ответственности применённых в отношении ЗАО «Сервис-Недвижимость» на основании наших обращений нам не известно.

Исходя из изложенного, полагаем возможным наличие коррупционной составляющей в действиях должностных лиц надзорных органов, в интересах ЗАО «Сервис-Недвижимость». В противном случае, указанное выше **было бы невозможно**.

На основании изложенного и руководствуясь ст.5 Федерального закона РФ от 02.05.2006г. N59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», п.1.1-1.2-1, п.2.1, п.3.2, п.3.8-1, п.3.22, п.3.23, п.3.30 Положения о Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, её задачами и полномочиями, ч.5, ч.6 ст.20 ЖК РФ, а также положениями Федерального закона от 17.01.1992 N2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации", Федерального закона от 28.12.2010 N403-ФЗ "О Следственном комитете Российской Федерации", Указом Президента РФ от 14.01.2011 N38, Федерального закона от 25.12.2008 N273-ФЗ "О противодействии коррупции" в целях обеспечения верховенства закона,

### **ПРОСИМ:**

1. Провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при выполнении ЗАО «Сервис-Недвижимость» обязательств возникших по результатам Конкурса, правомерности требований ЗАО «Сервис-Недвижимость» обращённых к собственникам помещений в Доме при заключении с ними договора управления многоквартирным домом, требований оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, размера, перечня и стоимости таких работ и услуг.
2. Принять в установленном законодательством Российской Федерации порядке меры по пресечению незаконных действий ЗАО «Сервис-Недвижимость», нарушающих права собственников помещений в Доме, привлечь указанное ЗАО и его должностных лиц к административной ответственности.
3. Рассмотреть вопрос об условиях исключения из реестра лицензий Санкт-Петербурга сведений о Доме, управление которым осуществляет лицензиат ЗАО "Сервис-Недвижимость", разъяснив указанные условия в т.ч. лицензиату.
4. Направить в правоохранительные органы материалы, связанные с нарушениями требований законодательства, для решения вопроса о возбуждении уголовного дела по признакам преступления, ответственность за которое предусмотрена ст.159 УК РФ о мошенничестве.
5. Одновременно ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу просим осуществить в соответствии с законодательством РФ проверку содержащегося в настоящем обращении сообщения о преступлении, ответственность за которое предусмотрена ст.159, ст.327 УК РФ, запросив, при необходимости, имеющиеся в распоряжении ГЖИ и у собственников помещений в Доме дополнительные материалы.
6. Одновременно Прокуратуру Санкт-Петербурга просим осуществить в установленном законодательством Российской Федерации порядке надзор за исполнением законов Российской Федерации ГЖИ СПб по факту нашего обращения, в т.ч. провести проверку в целях установления факта соблюдения требований антикоррупционного законодательства РФ. В установленном случае нарушения законодательства применить меры прокурорского реагирования.

### **Приложение:**

1. Копия счетов-квитанций ЗАО «Сервис-Недвижимость» за два месяца – 1 лист.

23 января 2018 года



Зязин О.Н.

Контактные лица:

Зязин Олег Николаевич +7-921-961-20-33

Кондратьева Татьяна Николаевна +7-981-744-40-40