



ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

**ПРОКУРАТУРА**

**г. АРТЕМА**

ул. Кирова, 40,  
г. Артем, 692333

Директору ООО «Артемовская  
управляющая компания»

Киму А.Н.

ул. Фрунзе, 78, г. Артем,  
Приморский край

07.04.2014г.

51.03.2014 № 164.СББЧ.2014

## ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

об устранении нарушений действующего законодательства

Прокуратурой г. Артема по указанию прокуратуры Приморского края проведена проверка соблюдения законодательства при содержании общего имущества ООО «Артемовская управляющая компания» (далее - ООО «АУК») многоквартирного жилого дома № 34 по улице Лазо города Артема.

В ходе проверки 27.03.2014 на указанном объекте выявлены следующие нарушения требований законодательства о пожарной безопасности (с указанием нарушенной нормы действующего законодательства):

Согласно статьям 34-35 Федерального закона от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности» граждане и руководители организаций обязаны соблюдать требования пожарной безопасности. В раскрытие указанных положений Постановлением Правительства РФ от 390 от 25.04.2012 установлены Правила противопожарного режима РФ (далее - ППР). В нарушение действующего законодательства и подзаконных актов на указанном объекте:

- в подъездах указанного дома на светильниках отсутствуют защитные колпаки и плафоны (нарушение ППР, пункт 42)
- в подъездах эксплуатируются провода с видимыми нарушениями изоляции (нарушение ППР, пункт 42)
- в 4-м подъезде указанного дома устроена кладовая (нарушение ППР, пункт 23 «к»).

В соответствии с требованиями статьи 24 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», работы и услуги в области пожарной безопасности выполняются и оказываются в целях реализации требований пожарной безопасности (то есть, и вышеуказанных требований нормативных документов). Вместе с тем, на вышеуказанном объекте в настоящее время данные работы не произведены (а именно, не установлена автоматическая пожарная сигнализация, не обеспечено прохождение указанным сотрудником соответствующего обучения), что создает угрозу возникновения пожароопасных ситуаций, последующего их

ПК \* № 0002513 КОМПАНИЯ

Входящий № 1-435

07.04.2014

распространения, угрозу жизни и здоровья людей, находящихся на территории указанного объекта при возникновении таковой ситуации. Данные нарушения допущены в силу ненадлежащего отношения к своим должностным обязанностям, уполномоченных сотрудников ООО «АУК».

Помимо того, как установлено в ходе проверки, собственниками, арендаторами, нанимателями жилых помещений указанного дома эксплуатируются электрические провода, не являющиеся общедомовым имуществом, с нарушением их изоляции. Согласно пояснению представителя ООО «АУК» лица указанных категорий на предмет необходимости надлежащей эксплуатации электрических проводов управляющей организацией не инструктировались. Эксплуатация электрических проводов с нарушениями изоляции является прямым нарушением правил пожарной безопасности (ППР, пункт 42). Однако, в нарушение пункта 2.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170, в 2013 году наниматели, арендаторы и собственники жилых помещений о порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности надлежащим образом не инструктировались, что подтверждается пояснениями представителя ООО «АУК» в ходе проверки.

Согласно пункта 2.2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

б) сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

В ходе проверки установлено, что в перечни работ на 2013-2014 г.г. ООО «АУК» в отношении жилого дома № 34 по улице Лазо включены виды работ «побелка теплового узла», «замена стояков - ремонт внутридомовой системы канализации», однако в ходе проверки 27.03.2014 установлено, что побелка теплового узла не выполнялась, а стояки заменены не в полном объеме, что подтверждается пояснением генерального директора ООО «АУК».

Постановлением Правительства от 06.05.2012 № 354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

В силу положений подпунктов «в» и «д» пункта 31 названных Правил исполнитель обязан самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю; производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

В ходе проверки установлено, что 30.04.2013 в ООО «АУК» поступило обращение Спиридонова А.Г. о неправильном начислении указанному лицу платы за общедомовые нужды. В рамках рассмотрения данного обращения ООО «АУК» направлено письмо в ОАО «ДЭК» филиал «Дальэнергосбыт» с предложением провести рейд в доме, где проживает заявитель, с целью проверки правильности подключения физических лиц в доме, о чем сообщено заявителю. При этом, вопреки названным положениям Правил, ООО «АУК» (как исполнителем) не исполнена обязанность по производству проверки расчета платы за коммунальные услуги, иных сообщений ООО «АУК» заявителю не направлялось.

Данные нарушения законодательства, допущены в силу ненадлежащего отношения к своим должностным обязанностям со стороны сотрудников ООО «АУК» и повлекли ущемление прав собственников, нанимателей и арендаторов жилых помещений указанного жилого дома, в частности права на обеспечение сохранности имущества, право на надлежащее содержание общего имущества дома и соблюдение правил пожарной безопасности.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 24 ФЗ "О прокуратуре Российской Федерации",

требую:

1. Безотлагательно рассмотреть настоящее представление и принять конкретные меры по устранению выявленных нарушений действующего законодательства.


2. В течение месяца со дня внесения представления устранить причины и условия, способствующие подобным нарушениям, а также принять меры по недопущению их впредь.

3. Решить вопрос о привлечении виновных лиц к дисциплинарной ответственности.

4. О результатах рассмотрения представления и принятых конкретных мерах уведомить прокурора в письменной форме в месячный срок с момента получения представления.

И.о. прокурора города

советник юстиции



Л.А. Пашаева

730

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРТЕМОВСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»**



**ОБСЛУЖИВАНИЕ И  
СОДЕРЖАНИЕ  
ЖИЛИЩНОГО  
ФОНДА**



ул. Фрунзе, 78, г. Артем, Приморский край, 692760

тел/факс 8 (237) 4-35-29

ОКПО 74975510, ОГРН 1052500901210, ИНН/КПП 2502030637/25020100

*№ 04.0142* № 1-В/В  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю прокурора города  
советнику юстиции  
Шугову В.В.

Ваше представление об устранении нарушений законодательства № 107-666ж-2007 от 31.03.2014г. (вход. № 1-435 от 08.04.2014г.) при содержании общего имущества многоквартирного жилого дома по ул. Лазо, 34 рассмотрено ООО «Артемовская управляющая компания».

Работы по установке плафонов на светильниках и устранение неисправностей на электрических сетях в этажных щитах и подвальном помещении дома будут выполнены в срок до 28.04.2014г. Копии актов выполненных работ будут направлены дополнительно.

В связи с тем, что собственник кладовой под лестничным маршем подъезда № 4 неизвестен, собственникам (без указания номера квартиры) предложено в срок до 21.04.2014г. разобрать кладовую. В случае невыполнения данного предложения, кладовая будет разобрана подрядной организацией в срок до 30.04.2014г. Фотография размещения объявления на подъезде № 4 прилагается.

В целях надлежащего содержания системы электроснабжения от ввода в квартиры на всех электрощитах жилого дома по ул. Лазо, 34 размещены памятки для собственников.

По проекту в жилом доме по ул. Лазо, 34 оборудование автоматической пожарной сигнализации не предусмотрено. В соответствии со сводными правилами СП 5.13130.2009 жилые здания высотой до 28 м не подлежат оборудованию автоматической пожарной сигнализацией. Выписка на двух листах прилагается.

Побелка помещения теплового узла будет произведена в срок до 18.03.2014г., копия акта выполненных работ будет направлена дополнительно.

По вопросу начислений платы за потребление электроэнергии на общедомовые нужды сообщаем следующее:

На основании предоставленных отчетов Артемовским филиалом РКЦ (АО) «Дальэнергосбыт» по начислению оплаты за общедомовые нужды за 10 месяцев 2013г., 2014г.:

**Июнь** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 22354 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 22234 квт.

Разница – 120 квт. или 0,54%, подлежащая распределению на собственников квартир согласно занимаемой площади.

**Июль** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 13440 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 18922 квт.

*16.07.2014*

**Разница** – -5482 квт. или - 27,33% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**Август** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 20263 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 21628 квт.

**Разница** – - 1365 квт. или – 6,15% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**Сентябрь** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 19970 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 18697 квт.

**Разница** – 1273 квт. или 6,81% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**Октябрь** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 19726 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 19174 квт.

**Разница** – 552 квт. или 2,79% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**Ноябрь** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 26783 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 22679 квт.

**Разница** – 4104 квт. или 15,32% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**Декабрь** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 20246 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 20109 квт.

**Разница** – 137 квт. или 0,67% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**Январь** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 28390 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 26644 квт.

**Разница** – 1746 квт. или 6,15% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**Февраль** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 20201 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 19758 квт.

**Разница** – 443 квт. или 2,19% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**Март** - потребление электроэнергии по общедомовому электросчетчику составило: 20959 квт.

Сумма потребления по индивидуальным электросчетчикам составила: 19381 квт.

**Разница** – 1564 квт. или 7,46% подлежащая распределению на собственников квартир, согласно занимаемой площади.

**В среднем за 10 месяцев сумма оплаты за общедомовые нужды составила: 4,19% в месяц.**

Снятие показаний ОДПУ и ИПУ осуществляет Артемовский филиал РКЦ ОАО «Дальэнергосбыт». ООО «АУК» неоднократно предлагало жителям выбрать согласно ЖК на общем собрании из числа собственников Совет многоквартирного дома и его председателя. Председатель Совета и члены совета многоквартирного дома осуществляют контроль правильного снятия показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета. В данное время по ООО «АУК» жителями 78 многоквартирных жилых домов осуществляется снятие и контроль показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета электрической энергии, спорных

ситуаций не возникает. В настоящее время проводится общее собрание собственников помещений дома по утверждению перечня работ на 2014-2015г.г. и одновременно выбор Совет дома.

Копия приказа о привлечении к дисциплинарной ответственности начальника ПТО ООО «АУК» от 12.12.2013г. прилагается.

Генеральный директор



А.Н.Ким

Рыгина  
3-21-24  
Симухин  
4-33-30.