**ВРИО председателя Московского антикоррупционного комитета**

**первому заместителю председателя правления Национального комитета общественного контроля России**

**генерал-майору ФСБ РФ, члену Общественного совета при**

**Прокуратуре города Москвы**

**Г.С. Самцову**

**от Богомазова Владимира Николаевича**

собственника нежилого помещения

по адресу: г. Москва, проезд Березовой рощи, д.6,

зарегистрированного по адресу: г. Москва,

Ходынский бульвар, д.19, кв.8

**от Ягудиной Венеры Мансуровны**

собственника нежилого помещения

по адресу: г. Москва, проезд Березовой рощи, д.6,

зарегистрированной по адресу: г. Москва,

ул. Куусинена, д.15, корп.3 кв.29

**ОБРАЩЕНИЕ**

**с конкретными предложениями о снижении экономической нагрузки на граждан**

**и на бюджет страны в сложившейся экономической ситуации путем применения надлежащего надзора в сфере ЖКХ**

**Уважаемый Г… С…**

В это сложное время распространения коронавируса в стране люди понимают, что в этот период бесконечно выдавать им деньги из ФНБ невозможно, поскольку этот ресурс не безграничен поэтому будут создаваться экономические последствия.

Нужны новые приемы, чтобы выполнить социальные обязательства перед гражданами. Одним из эффективных приемов может быть снижение финансовой нагрузки на граждан в сфере ЖКХ за счет наведения порядка и устранения произвольного начисления оплат за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) недобросовестными руководителями управляющих организаций (УО) и товариществ собственников жилья (ТСЖ) в многоквартирных домах (МКД), которые используют различные мошеннические действия для своей наживы за счет граждан.

Как показывают расчеты, оплаты граждан за ЖКУ можно снизить в два раза, причем абсолютно на законных основаниях с соблюдением норм гражданского и жилищного законодательства РФ, с применением норм УК РФ к лицам совершаемым мошеннические действия и тем самым без дополнительных финансовых влияний из бюджета страны улучшить финансовое состояние граждан.

Учитывая, что у отдельных категорий граждан оплата за ЖКУ составляет 50% и более от их доходов, поэтому уменьшение оплаты за ЖКУ в два раза будет для них существенным подспорьем, особенно в тех условиях, когда люди теряют работу.

Несколько раз мы обращались в государственные структуры и правоохранительные органы с конкретными предложениями о применении мероприятий по снижению оплат граждан за ЖКУ и принятию мер по пресечению нарушений УК РФ руководителями ТСЖ.

В своих предложениях мы исходим из концепции общественного блага.

Однако, наши предложения не были учтены; государственные и правоохранительные органы бездействуют, и мы получаем только отписки.

Поэтому повторно обращаемся к Вам с конкретными предложениями.

1. На протяжении последних нескольких лет руководители министерства строительства и ЖКХ РФ отмечают, что ресурсоснабжающие организации ежегодно недополучают около 1триллиона 500 миллиардов рублей за поставленные ресурсы.

В Приложении №1 к данному обращению, приведены фактические примеры, объясняющие, где находятся деньги, собираемые с собственников помещений МКД за коммунальные ресурсы. Так, например, председатель ТСН(Ж) «Березовая роща 6», собранные денежные средства с собственников помещений дома №6 по проезду Березовой рощи за потребленную тепловую энергию, не перечислял **в течение двух лет** (2018-2019г.) ресурсоснабжающей организации ПАО «МОЭК», однако, куда бы мы не обращались, никто не проверяет председателя ТСЖ и не принимают по отношению к нему никаких мер. Так происходит повсеместно.

2. Считаем структуру ТСЖ вредной финансовой «прокладкой», благодаря которой необоснованно вырастают оплаты граждан за ЖКУ в МКД, а председатели ТСЖ и их семьи обогащаются за счет собственников помещений МКД, взимая с них денежные средства за ЖКУ по надуманным и необоснованным дополнительным статьям расходов.

Большинство зарегистрированных ТСЖ создаются незаконными методами (подделываются подписи, документы и др.), однако в судах оспорить законность таких ТСЖ невозможно, так как суды практически всегда принимают сторону лиц создателей ТСЖ. В нашем случае, при обжаловании законности создания ТСЖ в суде несмотря на то, что Мосжилинспекция, все ресурсоснабжающие организации, проектные организации ГУП МНИИП «Моспрект-4», ЦНИИЭП жилища, ссылаясь на документы и нормы закона, заявили о неправомерности создания ТСЖ, однако суд посчитал, что ТСЖ законно, игнорируя все доводы заявителей. Все апелляционные и кассационные судебные инстанции автоматически поддержали решение суда первой инстанции. В дальнейшем это решение суда повлекло за собой серьезные нарушения закона при управлении общим имуществом дома (приложение №1).

Жилой дом нельзя передавать для управления в руки неквалифицированным людям, поскольку дом является сложной инженерной инфраструктурой, которым должны управлять лицензионные организации с профессиональными квалифицированными кадрами, тогда у нас не будут происходить пожары и другие стихийные бедствия в домах.

3. Собственнику в МКД принадлежат на праве индивидуальной собственности его непосредственные самостоятельные помещения, которые он содержит сам без участия УО или ТСЖ (согласно ст.210 ГК РФ), а также собственнику принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД (согласно ч.1 ст.36 ЖК РФ), следовательно оплаты за содержание общего имущества должны осуществляться в соответствии с установленными правительством тарифами и в соответствии с долей собственника помещений в общем имуществе (согласно ст. 249 ГК РФ, ст.ст. 37, 39 158 ЖК РФ). Подмена в расчетах доли собственника в общем имуществе на имущество, принадлежащее собственнику (которое он содержит самостоятельно), позволяет руководителям УО и ТСЖ завышать оплаты за содержание общего имущества в несколько раз, что и происходит во всей стране. Необходимо изменить сложившуюся практику незаконных произвольных расчетов, тем самым улучшить финансовое состояние граждан.

В расчетах по оплате за «Содержание и ремонт общего имущества МКД» необходимо применять произведение тарифа на площадь, соответствующую доле собственника в общем имуществе в МКД, а не площадь квартиры (или нежилого помещения), принадлежащего ему на праве собственности, которая (примерно) в три раза больше площади доли собственника в общем имуществе МКД, поскольку собственник содержит свое помещение отдельно за счет собственных средств согласно ст.210 ГК РФ, а подмена в расчетах указанных площадей приводит к увеличению суммы взимания в три раза.

Эта позиция нашла поддержку в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации №5-П от 29.01.2018г., в пункте 3 указанного Постановления суд указал:

*«..справедливое распределение между собственниками жилых и нежилых помещений как участниками общей собственности обеспечивается частью 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая в системной связи со статьей 249 ГК Российской Федерации и частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации* ***закрепляет принцип соответствия обязательных расходов собственника помещений в многоквартирном доме его доле в праве общей собственности на общее имущество****, что согласуется с предписаниями статьи 19 Конституции Российской Федерации, и которая не предполагает - с учетом части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации - произвольного определения размера платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома (Определение от 26 октября 2017 года №2390-О)…»*

4. Необходимо упростить единый платежный документ ЕПД, чтобы он был понятен гражданам (особенно для пожилых людей), в котором полностью исключить различные надуманные графы, оставив, как было раньше, только одну графу: «Содержание и ремонт общего имущества МКД», включив в него также все расходы (электроэнергия, водопотребление, отопление – используемые для общедомовых нужд ОДН) и установить твердый тариф за эту услугу «Содержание и ремонт общего имущества МКД». Эти изменения в ЕПД будет стимулировать управляющие организации внедрять эффективные ресурсосберегающие устройства (чтобы оставалось в УО больше прибыли), а также устранит лазейки для неконтролируемого взимания денег руководителями УО и ТСЖ отдельно на ОДН.

5. Жилищная инспекция и правоохранительные органы бездействуют и не осуществляют надлежащий контроль за использованием денежных средств, собранных с собственников помещений МКД на капитальный ремонт общего имущества МКД, что способствует искусственному завышению стоимости работ руководством ТСЖ в несколько раз по капитальному ремонту и хищению денежных средств граждан.

6. Необходимо обязать ресурсоснабжающие организации заключать прямые договоры непосредственно с каждым собственником помещений (жилых и нежилых) в МКД на потребление им ресурсов (электрической энергии, тепловой энергии, холодной воды, горячей воды). В настоящее время ресурсоснабжающие организации категорически отказываются заключать прямые договоры не только с собственниками квартир в МКД, но и не заключают договоры с нежилыми офисными помещениями в МКД, игнорируя пункт 6 Постановления Правительства РФ №354. Тем самым создают условия для оплаты через дополнительные «прокладки», возглавляемые коррупционными руководителями УО ТСЖ, что приводит к росту стоимости оплат собственников за потребляемые ресурсы.

7. Необходимо внести изменения в Жилищный кодекс РФ о том, что управление общим имуществом МКД (представляющим сложную инженерную инфраструктуру) должно осуществляться только квалифицированной профессиональной управляющей организацией, имеющей лицензию для этой деятельности. Созданные товарищества собственников жилья ТСЖ должны осуществлять только общественный контроль за деятельностью управляющей организацией без права сбора денег с собственников помещений дома за содержание общего имущества. Это позволит значительно сократить управленческие расходы, а следовательно, уменьшить оплаты собственников помещений дома за ЖКУ.

8. Необходимо исключить различные коррупционные схемы с использованием «фирм прокладок» и сделать прозрачными движения денежных потоков в системе ЖКХ, что предотвратит хищение денежных средств граждан и ликвидирует неконтролируемый рост оплаты граждан за ЖКУ.

Приложение№1

**Фактические примеры нарушений закона при создании и управлении в едином комплексе из трех домов по адресу: г.Москва, проезд Березовой рощи, д.4, д.6, д.8**

**Факт №1** Как следует из проекта ГУП МНИИП «Моспроект-4» и проекта ОАО Центрального научно-исследовательского и проектного института жилых и общественных здании ЦНИИЭП жилища, дома №4, №6, №8 по проезду Березовой рощи являются единым комплексом зданий, который состоит из трех 23-х этажных жилых домов, каждый из которых состоит из 20-ти жилых этажей, трех встроенно-пристроенных нежилых офисных этажей. Данный единый комплекс зданий имеет общую инфраструктуру: подземный технический этаж (с размещенными в нем общими ИТП и насосной, системами электроснабжения, пожаротушения и др.), подземный гараж со стоянками для автомобилей; каждый из домов имеет 24-й и 25-й технические этажи.

**Факт №2** После введения указанного единого жилого комплекса в эксплуатацию в 2006г. управление домами №4, №6, №8 осуществлялось одной управляющей организацией ООО «СЭУ «ФС-6», у которой были заключены договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями, оплата за потребленные коммунальные ресурсы проводилась собственниками жилых и нежилых помещений на счета ООО «СЭУ «ФС-6».

Однако, в нарушение положений ч.2 ст.136 ЖК РФ *(предписывающих создание для управления несколькими МКД, имеющими общую инфраструктуру,* ***только одного*** *товарищества собственников жилья),* в 2015г.были зарегистрированы отдельные два товарищества ТСН(Ж) «Березовая роща 4» - в доме №4 и ТСН(Ж) «Березовая роща 6» - в доме №6, при этом дом 8 остался под управлением и эксплуатацией прежней управляющей организации ООО «СЭУ «ФС-6». Таким образом, для управления общим имуществом единого жилого комплекса, состоящего из трех домов, образовалось сразу несколько ТСН (Ж), соответственно **выросла оплата за коммунальные услуги.**

По обращению собственников помещений указанных домов в Конституционный суд РФ в определении Конституционного Суда РФ от 27.03.2018г. была выражена правовая позиция, в котором указано, что положение части 2 статьи 136 ЖК РФ не предполагает создание самостоятельных товариществ собственников жилья в архитектурно обособленных элементах МКД, расположенных на едином земельном участке, имеющих общую подземную часть, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения.

**Факт №3** Лицами инициировавшие регистрацию ТСН(Ж) «Березовая роща 4» - в доме №4 и ТСН(Ж) «Березовая роща 6» - в доме №6 являются Ратовский Виктор Сергеевич (собственник квартира №30 в доме №4) и Морозов Максим Александрович (собственник машино-место №24,24 в доме №4).

Таким образом, Морозов М.А., проводивший собрание по созданию ТСЖ в доме №6, вообще не является собственником помещений в доме №6 по проезду Березовой рощи, а является собственником машино-места в соседнем доме №4 по проезду Березовой рощи. По протоколу собрания собственников дома 6 председателем ТСН(Ж) «Березовая роща 6» вдруг оказался отец МорозоваМ.А. – Морозова Александр Петрович (которого вообще вряд ли кто знает в доме №6).

Затем, Морозов Максим Александрович – собственник машино-места из другого дома №4, назначил себя управляющим в доме №6 и распорядителем денежных потоков, собираемых с собственников помещений дома №6.

Нужно быть великим махинатором, чтобы провернуть такое: не являясь собственником помещений в доме, зарегистрировать в нем ТСЖ и стать фактическим председателем ТСЖ, ввести суд в заблуждение о том, что у трех домов №4, №6, №8 отсутствует общая инженерная инфраструктура вопреки фактам и всем существующим документам.

**Факт №4** За время управления Морозовым М.А. в доме №6 уже сменилось несколько управляющих компаний. Обычно так поступают с фирмами-прокладками с помощью которых отмываются деньги. В нашем случае собственники помещений дома №6 перечисляли денежные средства по квитанциям управляющей организации ООО «Мультисистема Сервис» и другим организациям, которые обратно перечисляли деньги ТСН(Ж) «Березовая роща 6». При таких манипуляциях с денежными потоками часть денег оседает в карманах жуликов, осуществляющих эти манипуляции.

**Факт №5** Согласно технического паспорта в доме по адресу: проезд Березовой рощи, д.6 имеются технические помещения на 24-ом этаже (площадью 771,7кв.м), на 25-ом этаже (площадью 128,1кв.м); всего площадь технических помещений составляет 899,8кв.м, в которых размещены общедомовые инженерные коммуникации, оборудование, системы приточной вентиляции для создания подпора воздуха, вентиляционные камеры, системы пожарной безопасности и др.

Эти технические помещения площадью **899,8кв.м** являются общей долевой собственностью всех собственников помещений дома (согласно ст.290 ГК РФ, ст.36 ЖК РФ). Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех его участников (согласно ст.246 ГК РФ).

Несмотря на то, что указанные помещения на 24-ом, 25-ом этажах не имеют самостоятельного назначения, а являются вспомогательными по отношению к другим помещениям в жилом доме и проектом не предусмотрено использование данных технических помещений в качестве административных (офисных), тем не менее, в нарушение закона, Морозов М.А. в этих технических помещениях на 24-ом, 25-ом этажах сделал незаконные перепланировки и со слов Морозова Александра Петровича, сдал их под офисы, а со слов собственников квартир дома часть этих помещений Морозов Максим Александрович занял под апартаменты своей семьи.

Поскольку эти технические помещения площадью **899,8кв.м** являются общедомовым имуществом, получить соответствующие разрешения на переоборудование и дополнительное потребление в них электроэнергии, тепловой энергии воды и водоотведения Морозов М.А. не мог, поэтому Морозов М.А. пользуется общедомовыми коммунальными ресурсами в этих помещениях, которые жители дома оплачивают по квитанциям за «общедомовые нужды (ОДН)».

Также неизвестно, сколько денежных средств собственников дома было потрачено на переоборудование этих технических помещений.

Кроме того, в результате перепланировки технических помещений на 24-ом, 25-ом этажах, на которые нет разрешений соответствующих органов, возможны нарушения вентиляции, что может угрожать безопасности людей и создать благоприятные условия для распространения коронавирусной инфекции в доме.

Ранее также, в связи с некомпетентными действиями правления ТСЖ произошло возгорание электроподстанции, жители домов на Ходынке остались без света, что подтверждается в сюжете телеканала Москва 24.

**Факт №6**  Поскольку МорозовМ.А. занял всю площадь 24-го и 25-го этажей **899,8кв.м** и в своем финансовом отчете МорозовМ.А. показал, что сдает в аренду общее домовое имущество за **733тыс.200руб.в год**, а следовательно за **61 тыс.100руб. в месяц** (то есть, исходя из площади этих помещений - **68 руб.** за один квадратный метр в месяц). По существующим расценкам на Ходынке минимальная цена аренды нежилых помещений составляет **1тыс.500руб.** за один квадратный метр в месяц. Таким образом доход от сдачи в арену общедомового имущества должен составлять примерно **1миллион 350тыс.руб. в месяц**, а соответственно **в год 16миллионов200тыс. рублей**, а уж точно не **733тыс.200руб.в год.** Следовательно, можно сделать вывод куда уходят миллионы рублей за использование общедомового имущества, принадлежащего всем собственникам помещений дома. Кроме этого, собственники помещений дома №6 еще и оплачивают содержание этих помещений и использование в них коммунальных ресурсов (электроэнергии, тепловой энергии воды и водоотведения) по статье в квитанциях за ОДН, что также составляет миллионы рублей.

**Факт №7** Все ремонтные работы проводимые МорозовымМ.А. завышены в несколько раз, что видно из конкретного примера. Так, затраты собственников нежилых офисных помещений по замене облицовочной наружной керамической плитки вокруг цокольной части фасада одной стороны дома №6 (нежилой части дома) составили **190 тыс.руб**. Соответственно, с учетом данных сведений выполнение аналогичных работ всех 4-х сторон дома должно было бы составить примерно **760 тыс. руб.,** что в пять раз меньше затраченных денежных средств Морозовыми (**3749329руб.**).

При этом, МорозовМ.А. сам подал жалобу на аналогичные действия РатовскогоВ.С. (председателя ТСН(Ж) «Березовая роща 4») в ОМВД России по Хорошевскому району г.Москвы о неосновательном обогащении, связанном с завышением РатовскимВ.С. сметы по замене такой же облицовочной наружной керамической плитки вокруг цокольной части фасада 4-го дома, хотя площадь цокольной части дома №4 гораздо больше цокольной части дома №6, а соответственно и сумма затрат на ремонт РатовскогоВ.С. составила **(4200000руб.),** что примерно тоже самое что и у МорозоваМ.А. Тем самым своим заявлением на РатовскогоВ.С. в полицию МорозовМ.А. подтвердил факт завышения своей сметы таких же работ и свое неосновательное обогащение, полученное за счет собранных денежных средств с собственников помещений дома №6.

Также завышаются сметы на ремонтные работы холла с использованием денежных средств собственников помещений дома, собранных МорозовымМ.А. на «капитальный ремонт». Однако ему мало миллионных сумм из фонда капитального ремонта, поэтому МорозовМ.А. придумал дополнительную статью в ЕПД для сбора денег с собственников дома №6 еще и в «резервный фонд». Поэтому оплата за жилищно-коммунальные услуги у собственников дома еще увеличилась.

**Факт №8** МорозовМ.А. осуществляет произвольное начисление денег собственникам квартир по квитанциям за «содержание общего имущества в многоквартирном доме», путем подмены в расчетах ***доли*** собственника в праве на общедомовое имущество на площадь квартиры собственника, которая в 3 раза больше  ***доли*** собственника в праве на общедомовое имущество *(в нарушение положений ч.1 ст.37, ч.2 ст.39, ч.1 ст.158 ЖК РФ)*, соответственно размер оплаты собственников квартир за эту услугу (содержание общего имущества) **увеличивается в 3 раза.**

**Факт №9** Тепловая энергия (для отопления и ГВС) централизованно поставляется в комплекс из трех домов №4, №6, №8 по проезду Березовой рощи ресурсоснабжающей организацией ПАО «МОЭК» до общего ИТП (который является всего лишь теплообменником, распределяющим тепловую энергию для отопления и ГВС в эти три дома). МорозовМ.А. осуществляет начисления в двойном размере собственникам помещений дома за потребленную тепловую энергию путем манипуляции (подмены функции ИТП – теплообменника на функцию котельной для которой тариф в два раза выше), поэтому размер оплаты собственника квартиры за тепловую энергию увеличивается **вдвое**.

**Факт №10** в течение 2018г. - 2019г. Морозовым М.А. ежемесячно взимались денежные средства со всех собственников помещений дома №6 по проезду Березовой рощи (100 квартир и 7 офисов) за централизованно поставляемую тепловую энергию (на отопление и ГВС) по выставляемым для оплаты квитанциям ЕПД. Однако, эти собранные МорозовымМ.А. денежные средства за ежемесячно поставляемую тепловую энергию ресурсоснабжающей организацией ПАО «МОЭК», в течение нескольких лет не перечислялись. В результате в сентябре 2019г. ресурсоснабжающей организацией ПАО «МОЭК» была отключена подача тепловой энергии в помещения дома по адресу: г.Москва, проезд Березовой рощи, д.6 и жители остались без горячей воды. Где находились и как использовались эти денежные средства собранные МорозовымМ.А. с собственников помещений дома за указанный период неизвестно.

**Факт №11** Общий ИТП, предназначенный для обслуживания всех помещений домов №4, №6, №8 по проезду Березовой рощи, включен в состав общего имущества согласно Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., а следовательно оплата за его содержание уже включена в графу ЕПД «Содержание общего имущества». Однако, МорозовМ.А. незаконно, взимал денежные средства с собственников помещения в течение нескольких лет за содержание ИТП, включая оплату за его содержание еще по дополнительной отдельной строке в ЕПД.

**Приведенные факты говорят о том, что взымаемые денежные средства с собственников помещений дома №6 для оплаты за ЖКУ Морозовым М.А. искусственно существенно завышены. Семейство Морозовых (отец и сын), пользуясь доверием жителей, используют различные схемы и манипуляции для своего обогащения за счет собственников дома.**

С уважением, Богомазов В.Н.

Ягудина В.М.