



Тел./факс: (843) 236-41-80, tat.ombudsman@tatar.ru

На № _____ от _____

Председателю
ТСЖ

Заключение
об устранении нарушения жилищных прав граждан

В адрес Уполномоченного по правам человека в Республике Татарстан поступило обращение _____, проживающий по адресу: г. Казань, ул. _____, по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги.

По итогам проведенной выездной проверки деятельности ТСЖ _____ установлено следующее.

На месте нахождения правления ТСЖ _____ отсутствует информационный стенд (стойки) о деятельности ТСЖ, расположенной в помещении многоквартирного дома, которая должна быть доступной для всех собственников помещений в данном доме.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», управляющая компания, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:

- наименование товарищества, почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органа управления товарищества, контактные телефоны председателя правления, членов ревизионной комиссии, а также адрес электронной почты (при наличии);

- режим работы органов управления товарищества, в том числе часы личного приема граждан;

- фамилии, имена и отчества членов правления, председателя правления и его членов, членов ревизионной комиссии товарищества.

По итогам личной встречи с _____ рассмотрены письменные заявления (жалобы), направленные ею в Ваш адрес, датированные 22.08.2012, 26.09.2012, 03.10.2012, 17.10.2012, 25.03.2015, 18.09.2015, 25.05.2016, на которые не было предоставлено соответствующих письменных ответов, что является нарушением требования Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан Российской Федерации».

Кроме того, в ходе проверки установлены нарушения требований главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации в части отсутствия протоколов общего собрания собственников помещения ТСЖ , на которых должны были утверждаться тарифы на жилищные услуги.

В ходе проверки исследованы документы, представленные , в части соответствия площади жилого помещения заявительницы.

Так, свидетельство о собственности на 1/2 долю в квартире; договор купли-продажи квартиры от 20.10.2011; договор купли-продажи от 12.12.2016 № 16 АА ; передаточный акт от 20.10.2011; технический паспорт квартиры РГУП БТИ от 13.09.2012; справка БТИ от 02.10.2017 являются подлинными, заверены подписями и печатями, без исправлений.

Во всех перечисленных документах объектом является квартира по адресу: г. Казань, ул. , состоящая из двух комнат общей площадью согласно СНиП 31-01-2003 – 50,3 кв. метра, общей площадью по Жилищному кодексу Российской Федерации – 47 кв. метров, в том числе жилой площадью – 27,7 кв. метра.

Исследованы счета-фактуры по домовладению , где выявлено, что с 01.10.2013 заявительнице начислялась плата за жилищные услуги согласно общей площади квартиры равной 50,3 кв. метра, что противоречит Жилищному кодексу Российской Федерации. В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Кроме того, данный порядок отражен в письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 22.11.2012 № 29433-ВК/19, согласно которому используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг значения общей площади жилого помещения (квартиры), нежилого помещения в многоквартирном доме надлежит определять на основе данных, содержащихся в документе, подтверждающем право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме, передаточном акте или ином документе о передаче застройщиком помещения в многоквартирном доме, техническом паспорте жилого помещения (квартиры) или техническом паспорте многоквартирного дома.

В связи с изложенным и руководствуясь статьями 20, 32 Закона Республики Татарстан от 03.03.2000 № 95 «Об Уполномоченном по правам человека в Республике Татарстан», рекомендую:

на месте нахождения правления ТСЖ установить информационный стенд (стойку) о деятельности ТСЖ (с приложением фото, подтверждающим установку информационного стенда);

повторно направить письменные ответы на заявления [redacted], датированные 22.08.2012, 26.09.2012, 03.10.2012, 17.10.2012, 25.03.2015, 18.09.2015, 25.05.2016 (копии ответов направить в адрес Уполномоченного по правам человека в Республике Татарстан);

в последующем утверждать тарифы на жилищные услуги путем проведения общих собраний собственников помещений ТСЖ;

произвести по домовладению [redacted] перерасчет платы за жилищные услуги согласно общей площади по Жилищному кодексу Российской Федерации – 47 кв. метров.

В соответствии со статьей 32 Закона Республики Татарстан от 03.03.2000 № 95 «Об Уполномоченном по правам человека в Республике Татарстан» о результатах рассмотрения заключения прошу сообщить в течение 15 дней с момента получения заключения.

**Уполномоченный
по правам человека
в Республике Татарстан**

С.Х. Сабурская