

Приложение № 6  
к протоколу № 1/2025 годового общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: Московская область, г.о. Серпухов,  
г. Пущино, микрорайон «Д», дом № 6, проводимого в форме  
очно-заочного голосования от 09.06.2025 г.

**Общему собранию собственников помещений  
многоквартирного дома № 6 микрорайона «Д» г. Пущино  
г.о. Серпухов Московской области**

### **ОТЧЕТ**

#### **Совета дома о выявленных нарушениях условий договора управления со стороны ООО "КС г. Пущино", ненадлежащем содержании общего имущества многоквартирного дома и составлении управляющей организацией недостоверных документов**

Рассмотрев размещенный отчет о выполнении управляющей организацией договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Пущино, микрорайон «Д», дом № 6 за 2024 г., а также представленные по запросу акты выполненных работ, учтенных в отчете, Совет многоквартирного дома № 6 находит его несостоятельным, содержащим недостоверные данные о площади МКД, начислениях и расходах, а также о выполненных работах.

В соответствии с ч. 1, ч. 1.1. и ч. 2.3. ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей. 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 домов, а также за обеспечение готовности инженерных систем.

Совет дома полагает, что со стороны управляющей организации имеет место серьезное нарушение существенных условий Договора управления № Д6 от 01.11.2016 г. (утвержден собранием - протокол № 3 от 29.09.2016 г.) в части отсутствия отчетов об оказании услуг и выполнении работ за каждый месяц, отсутствия сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг в порядке,

установленном Договором, финансирование за счет средств собственников фактически не выполненных работ, нарушение порядка расходования целевых средств на текущий ремонт, искажение годового отчета путем внесения в него недостоверных данных, отсутствие надлежащего технического обслуживания и содержания инженерных систем дома и иного общего имущества многоквартирного дома.

В представленном отчете указана площадь всех жилых и нежилых помещений, которая применяется при расчетах платы за жилое помещения – 8 179 кв.м.

Согласно реестра собственников (данные в ЕИАС ЖКХ), площадь жилых и нежилых помещений в нашем многоквартирном доме составляет – 8 160,7149 кв.м., что на 18,2851 кв.м. меньше, чем указано в представленном отчете.

Указанные сведения влияют на начисление платы за жилое помещение, а также определение объема обязанностей собственников по оплате услуг управляющей организации.

В соответствии с решением Общего собрания от 29.12.2022 г. (протокол № 4Э/2022) утвержден размер платы за жилое помещение, обеспечивающий содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, сроком на два года с 01 января 2023 г. в размере 32 руб. 00 коп. за 1 кв.м. в месяц без учета коммунальных ресурсов, поставляемых на содержание общедомового имущества многоквартирного дома, в том числе: услуги по управлению многоквартирным домом в размере 4 руб. 70 коп.; услуги по содержанию многоквартирного дома в размере 20 руб. 80 коп.; работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере 6 руб. 50 коп.

Согласно представленного отчета, в 2024 году собственникам начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту 3 140 736,00 рублей (8 179 кв.м. x 32,00 x 12). Однако, исходя из официальных сведений реестра жилых и нежилых помещений, должно было быть начислено 3 133 714,52 рублей (8 160,7149 кв.м. x 32,00 x 12), что на 7 021,48 рублей меньше, чем сведения, представленные в отчете.

Таким образом, управляющая организация производила начисление за несуществующую площадь, что указывает на искажение данных учета по начислениям платы за жилое помещике, а в последствии и данных по расходам, задолженности и остаткам.

Поскольку искаженные данные также применялись при расчетах за предыдущие периоды, в том числе и 2023 году, то недостоверность данных только лишь усугублялась, и для установления достоверности данных в отчете за 2024 г. требуется детальная ревизия поступлений и расходования средств, с установлением фактического выполнения работ, обоснованности оплаты их подрядным организациям, в том числе, и за предыдущие периоды.

В представленном отчете указаны работы, которые были выполнены за счет целевых средств на текущий ремонт общего имущества МКД, а именно:

- 1) Замена светодиодных светильников (2 подъезд) на сумму 1 584,92 руб.;
- 2) Окраска дверей, лавочек, ограждений фасада на сумму 16 036,46 руб.;
- 3) Частичная изоляция трубопровода подвала на сумму 22 798,85 руб.

Всего работы по текущему ремонту в 2024 г. на сумму 40 420, 23 руб.

Указанные работы, в случае их проведения, должны были проводиться в рамках содержания общего имущества МКД, и оплачиваться за счет средств, предусмотренных на услуги по содержанию многоквартирного дома.

Перечень работ по текущему ремонту, согласно требованиям действующего законодательства определяется собственниками помещений МКД, а в случае наделения Совета дома полномочиями на принятие решений текущем ремонте общего имущества – Советом МКД.

Согласно п. 3.17. Положения о Совете многоквартирного дома № 6 микрорайона «Д» города Пушкино Московской области, утвержденного решение Общего собрания собственников (протокол № 3 от 29.09.2016 г.) Совет МКД принимает решения о текущем ремонте общего имущества в МКД.

Пунктами 2.3.6. и 2.3.8. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 установлено, что опись ремонтных работ на каждое строение, включенное в годовой план текущего ремонта, разрабатывается и согласовывается с собственником жилищного фонда, уполномоченным или руководителем организации по обслуживанию жилищного фонда в установленные сроки. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

Советом МКД № 6 м-на «Д» не утверждался план работ по текущему ремонту на 2024 г., включающий в себя позиции, отраженные в представленном отчете, также не согласовывалась опись

ремонтных работ на 2024 г., отраженные работы не сдавались уполномоченному представителю собственников, факт их выполнения нами оспаривается.

Таким образом, имеет место нецелевое расходование средств на текущий ремонт, произведенное с нарушением порядка их расходования, в том числе и по фактически не выполненным работам.

Также имеется претензия по начислениям, оплате и остаткам целевых средств на текущий ремонт. Согласно представленного отчета, начисленная управляющей организацией к уплате собственникам плата на текущий ремонт в 2024 г. составила 637 962,00 руб. (8 179 кв.м. x 6,50 x 12). Однако, должна была быть начислена в сумме 636 535,76 руб. (8 160,7149 кв.м. x 6,50 x 12). Остатки целевых средств на конец отчетного периода не отражены в отчете. Отраженные остатки не сходятся с данными отчетов за предыдущие периоды, что указывает на формальный и произвольный подход к учету средств, их поступлению и расходованию.

Отчет не содержит данных, куда были направлены средства в сумме 36 000,00 рублей, полученные от использования общего имущества.

Согласно п. 9.3. Положения о порядке пользования общим имуществом многоквартирного жилого дома № 6 микрорайона «Д» города Пушкино Московской области, утвержденного решением Общего собрания собственников от 29.09.2016 г. (протокол № 3) плата за пользование общим имуществом расходуетя на ремонт и создание (приобретение) общего имущества в МКД.

Таким образом, средства в сумме 36 000,00 рублей должны были быть учтены в составе поступлений и остатке средств на текущий ремонт, поскольку Общим собранием собственников не принималось решение о ремонте, либо создании общего имущества МКД.

Далее хотим отметить относительно выполнения, приемке и оплате работ по санитарному и техническому содержанию.

Представленные акты по техническому содержанию составлены с нарушением порядка, предусмотренного договором управления, а также нормативными правовыми актами РФ.

В соответствии с п. 4.1.6 и п. 4.1.7 Договора управления порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указаны в Приложении № 10 к Договору.

Управляющая организация, руководствуясь Приложением № 10 к Договору, а также актами выполненных работ и оказанных услуг, составляемых в порядке, указанном в настоящем пункте, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг, отчетом об оказании услуг и выполнении работ за каждый месяц, составляемым по форме, указанной в Приложении № 12 к Договору. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ, услуг, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется председателем Совета многоквартирного дома, либо иным лицом, уполномоченным решением Совета дома.

Оказание услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 11 к Договору, подписанными Управляющей организацией и председателем Совета дома, либо иным лицом, уполномоченным решением Совета дома, принимающим работы. Акты составляет Управляющая организация, руководствуясь Приложением № 10 к Договору.

Исходя из приведенных положений Договора управления, управляющая организация обязана ежемесячно подтверждать оказание услуг, а также производить сдачу-приемку выполненных работ актом по форме согласно приложению № 11 к Договору управления, который подписывается председателем Совета дома. Обращаем внимание, что Общим собранием собственников, либо Советом дома не принимались решения об ином уполномоченном лице на подписание актов.

Пунктами 4.1.8 и 4.1.9 Договора управления определено, что акты выполненных работ и оказанных услуг, оформляются в указанном в п. 4.1.7 Договора порядке в следующие сроки: - о выполнении работ, оказании услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – ежемесячно до последнего числа каждого месяца; - о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца; - о выполнении неотложных непредвиденных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

Управляющая организация в порядке, указанном в п.4.1.7 Договора, оформляет по одному экземпляру акта выполненных работ и оказанных услуг для каждой Стороны Договора. Экземпляр акта для собственников помещений передается на хранение по месту хранения Договора уполномоченным лицом, подписавшим акт.

Согласно приложению № 5 к Договору управления для целей осуществления полномочий, связанных с согласованием, необходимости выполнения непредвиденных работ (п.4.1.5 Договора), с изменением Перечня работ, услуг, (п.4 Приложения № 9 к Договору), с приемкой и подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг (п.4.1.7 и 7.1.6 Договора), для целей осуществления полномочий, указанных в пунктах 7.1.6, 3.9., 6.2.2 Договора и п.2 Приложения №18 к Договору, и иных, указанных в Договоре и Приложениях к нему, связанных с осуществлением контроля за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, уполномоченным лицом выступает: Варфоломеев Алексей Сергеевич, квартира № 45.

Указанные акты являются основанием для списания с лицевого счета дома средств собственников на оплату принятых в установленном порядке работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также проведения платежей в адрес привлекаемых подрядчиков.

На протяжении достаточно длительного времени управляющая организация не выполняет требования Договора управления по сдаче-приемке выполненных работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поскольку уполномоченному лицу, а именно председателю Совета дома Варфоломееву А.С. не представлены на подпись акты согласно приложению № 11 к Договору управления.

При этом, управляющая организация необоснованно и незаконно производила и продолжает производить списание с лицевого счета дома денежных средств, а также производит оплату не сданных и не принятых уполномоченным лицом работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация игнорирует обязательность исполнения приведенных требований Договора управления, что указывает на недобросовестность в исполнении принятых ею на себя обязательств, а также ставит под сомнение факт выполнения работ, а также оплаченный объем, поскольку фактически не выполненные работы (не оказанные услуги) были оплачены в полном объеме.

Сам факт не оформления актов сдачи работ (услуг) уполномоченному представителю собственников, составление незаконных актов представителями подрядчиков с подписью неуполномоченных лиц, отражение в этих т.н. актах видов работ, которые не являются самостоятельными, указывает на сокрытие управляющей организацией отсутствия факта выполнения работ, а также об объеме реальных работ и объеме их финансирования.

Анализ представленных управляющей организацией актов выполненных работ, составленных подрядными организациями, позволяет сделать вывод, что поименованные в актах работы, выполняемые и оплачиваемые в рамках технического содержания, по своей сути не являются таковыми, поскольку не входят в установленный перечень работ технического содержания общего имущества (например, отдельные акты составлены на «выключение света в подвале», «доставка сварочного аппарата» и тому подобное).

Также, Совет дома обращает внимание, что в 2024 г. управляющая организация длительное время не оказывала и не могла оказывать услуги по санитарному и техническому содержанию, поскольку у нее отсутствовали договорные отношения с подрядными организациями на данные виды работ, в штате управляющей организации также отсутствовали соответствующие специалисты (уборщицы, дворники, сантехники, электрики и пр.). Таким образом, за весь период, когда управляющая организация не могла оказывать и не оказывала услуги по санитарному и техническому содержанию, произведенные оплаты таких работ являются незаконными, израсходованными не по целевому назначению с нарушением установленного порядка, нарушают права собственников и причиняют собственникам существенный материальный ущерб.

Также, в нарушение п. 8.3. Договора управления, предусматривающего обязательное согласование с Советом многоквартирного дома выполняемых работ по текущему ремонту, Управляющая организация не выполняет указанные требования Договора. Действия Управляющей организации по оплате не согласованных Советом дома и не принятых собственниками работ причиняет материальный ущерб собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 7.4.2. и п. 9.2.1. Договора управления собственники помещений и иные потребители имеют право: Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие

невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками и потребителями за действия своих Представителей.

Подтверждением не выполнения работ по техническому обслуживанию является факт того, что по требованию Серпуховской городской прокуратуры от 08.10.2024 года, в связи с неготовностью МКД № 6 м-на «Д» к осенне-зимнему периоду паспорт готовности к эксплуатации МКД № 6, мкр. «Д», г. Пущино, Московской области, к осеннезимнему отопительному периоду 2024-2025г.г. был исключен Министерством чистоты МО из системы АИС ГЖИ МО (письмо Министерства чистоты МО от 05.11.2024 г.).

Письмом Министерства чистоты МО от 21.10.2024 г., адресованного председателю Совета МКД Варфоломееву А.С., сообщается, что Министерством чистоты МО проведена проверка с участием Варфоломеева А.С.. В результате проверки выявлено частичное подтопление подвального помещения, а так же ненадлежащее его содержание. Установлено, что подвальное помещение местами подтоплено, присутствует запах сточных вод. Продухи, расположенные в подвальном помещении открыты, на них отсутствует сетка, что не обеспечивает защиту от проникновения животных. Выявлено частичное повреждение теплоизоляции на трубопроводе отопления, и горячего и холодного водоснабжения в помещении подвала, в котором установлен тепловой узел. На трубах водоснабжения и водоотведения имеются капельные протечки, присутствует коррозия, трубы не окрашены. По итогам проверки в отношении управляющей компания МУП "КОММУНАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОРОДА ПУЩИНО" возбуждено административное дело по статье 14.1.3 ч. 2 КоАП Российской Федерации.

Все это указывает на факт отсутствия в 2024 году надлежащих работ (услуг) по содержанию общего имущества МКД, которые, согласно отчета, были проведены и оплачены.

04 апреля 2025 г. в адрес управляющей организации была направлена претензия с изложением приведенных выше нарушений с требованиями: 1) внести достоверные сведения в отчет о выполнении управляющей организацией, договора управления многоквартирным домом по адресу: г. Пущино, микрорайон «Д», дом № 6 за 2024 г.; 2) исключить из отчета виды работ (услуг), которые фактически не были проведены (оказаны), и которые не были сданы в установленном порядке уполномоченному представителю собственников; 3) вернуть на лицевой счет многоквартирного дома по адресу: г. Пущино, микрорайон «Д», дом № 6 незаконно израсходованные средства по работам и услугам, которые не были в установленном порядке сданы уполномоченному представителю собственников в соответствии с договором управления. Также управляющей организации было предложено провести переговоры по выявленным нарушениям. По настоящее время ответ управляющей организации не получен.

Общее имущество нашего дома находится в критическом состоянии, управляющая организация не в состоянии проводить его техническое содержание и ремонт. Обращения Совета дома в управляющую организацию остаются без ответа и надлежащей реакции.

В 2024 г. подготовка дома к осенне-зимнему периоду была проведена исключительно на бумаге, фактические работы по подготовке дома не проводились, но оплачивались подрядным организациям.

Председателем Совета Варфоломеевым А.С. была направлена жалоба на неправомерные действия управляющей организации по внесению в паспорт готовности дома к ОЗП 2024-2025 недостоверных и искаженных сведений о фактическом состоянии систем дома. По требованию Серпуховской городской прокуратуры паспорт был аннулирован. Управляющая организация письменно гарантировала выполнить все работы по подготовке, а также провести ремонт общего имущества, однако гарантии не были исполнены в установленные сроки.

Сети водоснабжения и водоотведения (канализация), система вентиляции находятся в неудовлетворительном состоянии, подготовка их к осенне-зимнему периоду 2025-2026 не проводится.

Также в неудовлетворительном состоянии находятся межпанельные швы по фасаду дома. Управляющая организация не проводит своевременный ремонт швов, что влечет за собой начинающиеся процессы разрушения стен.

Управляющая организация также бездействует в вопросе привлечения к ответственности подрядных организаций, проводивших в 2023 г. текущий ремонт подъездов за некачественно

проведенные работы. Также управляющая организация бездействует в вопросе гарантийного устранения дефектов, допущенных при капитальном ремонте кровли. До настоящего времени остаются без должной реакции обращения председателя Совета дома о протечках кровли.

Начатый т.н. ремонт разрушившейся отмостки дома так и не был завершен. Отмостка дома находится в аварийном состоянии, что влечет за собой подтопление подвала, что в свою очередь влечет разрушение фундамента.

Отдельно отмечаем факт неудовлетворительного состояния сетей водоотведения (канализации). Изношенность сетей является довольно высокой, поскольку не происходит полная замена поврежденных труб.

В 2024 году имела место серьезная проблема на сетях горячего водоснабжения 3-го подъезда, а именно отсутствие горячей воды в отдельных квартирах. Представители аварийной службы не могли должным образом устранить возникшую проблему.

Также длительное время не решен вопрос ввода в эксплуатацию установленного общедомового прибора учета потребления холодной воды. Установленный прибор не применяется в учете. Расчет производится по нормативу.

До настоящего времени не решен вопрос с установкой общедомовых приборов учета потребления горячей воды, в том числе и отопления. Ситуация с транзитными сетями не урегулирована с МУП ТВК. Неоднократные обращения председателя Совета дома оставлены без должного рассмотрения.

Бездействие управляющей организации указывает на нежелание соблюдать условия договора управления, что влечет за собой нарушение прав собственников на благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В настоящее время ситуация с деятельностью управляющей организации является критической, ввиду того, что в её штате отсутствуют специалисты для надлежащего обслуживания и содержания большого количества домов, находящихся у неё в управлении. У управляющей организации закончились договоры на содержание и обслуживание лифтов, и на день объявления собрания договоры не заключены, при этом в составе платежей продолжают начисления платы за обслуживание лифтов.

Совет дома пришел к выводу, что управляющая организация ООО «КС г. Пушкино» более не способна надлежащим образом управлять нашим многоквартирным домом.

Учитывая сложившуюся ситуацию, Совет дома предлагает общему собранию принять решение отказаться от договора управления многоквартирным домом от 01.11.2016 г. № Д6, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «Коммунальная служба города Пушкино городского округа Серпухов Московской области» (ОГРН: 1245000147237, ИНН: 5043088993), расторгнув указанный договор.

В связи с отсутствием в городе иных управляющих организаций, способных надлежащим образом оказывать услуги по управлению домом, подготовить дом к осенне-зимнему периоду 2025-2026, Совет дома предлагает общему собранию принять решение об изменении способа управления домом на управление товариществом собственников жилья.

Председатель Совета дома Варфоломеев А.С.  
Члены Совета дома - Чистякова Е.Ф., Акинина А.П.