**Генеральному директору ООО «УК «Экосервис»**

 **В.А. Тинюкову**

 **От «ОГиП дом-11» с поддержкой 12,85 %**

 **собственников помещений дома №11,**

 **по адресу: ул. Школьная, п. Зелёный, МО**

 **Представитель:** Стрекозова Л.М. (собств. 224),

 почта: sovetldoma11-zel@yandex.ru ,8-968-439-15-95

**Претензия №1 в управляющую компанию по незаконному повышению Тарифа на содержание и ремонт дома в размере 39, 22 рублей/кв. м**

 Мы, нижеподписавшиеся собственники и члены общественной группы «ОГиП дом-11», являемся собственниками дома №11 многоквартирного дома по адресу: п. Зелёный, ул. Школьная ,МО.Обслуживанием дома занимается возглавляемая Вами управляющая компания **ООО «УК «Экосервис».** Свои обязанности по договору мы исполняем добросовестно, регулярно оплачивая счета за услуги по ремонту и содержанию имущества.

 Вы нарушаете обязательства договоров, заключенные по управлению домом №11 от 1 августа 2013 г. и договоров, заключённые позже, а именно: **п. 3.2.4.**

*3.2.4. Ежегодно готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год путем проведения общего собрания собственников. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается Советом депутатов и Администрацией муниципального образования «Город Старая Купавна Московской области».*

 **Вами не было представлено предложение** «…*общему собранию собственников помещений по установлению на следующий год (2018 год) размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов….» в 1-2 квартале 2017»,*  сметы и расчёты не представлены, тариф не обсуждался и не согласовывался со собственниками помещений, инициатива проведения собственника Стрекозовой Л.М. была попыткой и помощью для Вас решить многие спорные вопросы по управлению и тарифу, **ОДНАКО**,лично вами , Председателем совета дома №11, а также вашими сотрудниками, которые также являются собственниками , общее **собрание «явно** **байкотировалась»,** поэтому для вашего решения о повышении тарифа данное собрание - **НЕЗАКОННО** и нарушает законодательство

# ЖК РФ Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

**Пункт1**. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей. (в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_181820/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100034) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

**И далее….**

 **Пункт 3:** . Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

 **А, также напоминаем:**

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ  ТАРИФА НА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.

… *В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме исключительно на общем собрании утверждают перечень работ и услуг для данного дома и размер платы за содержание, и ремонт жилого помещения, соответствующий этому перечню. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

При подготовке предложений по перечню работ и услуг и размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения для конкретного многоквартирного дома управляющая организация* ***должна рассчитать сметную стоимость работ: объем, виды работ, периодичность их выполнения. Именно сметная стоимость услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту, рассчитанная управляющей организацией, а также договорные цены со специализированными организациями по обслуживанию дома в части обслуживания лифтов, внутридомового газового оборудования, вывоза твердых бытовых отходов и т.д., позволяет определить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для конкретного многоквартирного дома.*** *Это подтверждается* ***пунктом 35 Правил*** *содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением* ***Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491****, в котором установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ…*

**Дополнительно, у вас есть право на проведение собрания, согласно ст. 45 п.7**

7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Законом о защите прав потребителя, требуем незамедлительно с момента поступления настоящей претензии принять меры по проведению внеочередного общего собрания с повесткой дня –основные вопросы:

1. Утверждение ТАРИФА на основе сметной стоимости и финансового анализа, а также учёта нормативных актов:

- [Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-6)

- [Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-7)

- [Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-8)

- [Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-9)

-[Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004](http://izhcommunal.ru/dir/5-1-0-116)

1. Утверждение новой формы договора на управление домом, согласно новых законодательных актов в сфере ЖКХ с 2013-2017 года.
2. Выбор уполномоченного лица

В противном случае мы будем вынуждены с целью защиты жилищных прав собственников дома №11  обратиться в Администрацию г. Старой Купавны о проведении внеочередного общего собрания.

23.10.-2017