



## НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ

[control.org.ru](http://control.org.ru)

Межрегиональное  
общественное движение

ОГРН 1086600002697

e-mail:control66@rambler.ru

а/я 368, г. Екатеринбург, 620063

тел. (+7)922-21-23-861

«31» марта 2018 г. № 500

Прокурору Красноярского края

государственному советнику  
юстиции 2 класса

М.М. Савчину

660049, г. Красноярск пр. Мира, 32

krpro@krasinter.ru

О нарушениях правил и норм  
технической эксплуатации  
жилищного фонда

Уважаемый Михаил Михайлович!

В Межрегиональное общественное движение "Народный Контроль" поступила информация о нарушении управляющей организацией АО «Таймырбыт» норм Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Так во дворах по адресам: г. Дудинка, ул. Щорса, Строителей, Дудинская и Островского не организована своевременная уборка и вывоз снега.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации № 170, управляющая организация должна осуществлять уборку снега не реже, чем один раз в три дня при отсутствии снегопада.

В соответствии с пунктом 3.6.15 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, (утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003, №170), очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние, утренние, часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения один раз в 3, 2 и 1 сутки, соответственно для тротуаров I, II и III классов.

В силу требований статьи 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Как следует из статьи 158 Жилищного кодекса, пунктов 28 и 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией бремя расходов на содержание общего имущества обязаны нести собственники помещений в этом многоквартирном доме, причем размер причитающейся с них платы определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации.

В соответствии с пунктом 3.6.19 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях — не позднее 12 ч.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года №170, которые зарегистрированы в Министерстве юстиции РФ 15 октября 2003 года за №5176, опубликованы в «Российской газете» от 23 октября 2003 года №214 и являются обязательными для исполнения управляющими организациями.

В названном документе перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

В соответствии со статьей 36 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения. Подпункт 4.1 пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ наделяет Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правом принятия решения о текущем ремонте общего имущества.

Вместе с тем, в силу пункта 2 статьи 162 Жилищного кодекса по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в данном случае – собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Президиумом Высшего Арбитражного суда РФ в Постановлении №6464/10 от 29 сентября 2010 года было дано толкование норм российского законодательства по вопросу проведения текущего ремонта общего имущества. В частности, в Постановлении указывается: «системное толкование совокупности приведенных положений свидетельствует о том, что в статье 162 Жилищного кодекса имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском».

Противоположное толкование законов — «пока общее собрание домовладельцев нужным количеством голосов не проголосует за необходимость какой-либо услуги и она не станет условием договора с соответствующим дополнительным финансированием за счет домовладельцев, управляющая компания такую услугу оказывать не обязана», было признано Президиумом ВАС РФ неверным. Данная правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации является общеобязательной.

Статья 2 «Положения о Государственном жилищном надзоре», утвержденного Постановлением Правительства РФ №493 от 11.06.2013 гласит: «Задачами государственного жилищного надзора являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов».

Кроме того, в соответствии со статьей 28.4 КоАП РФ Прокуратура имеет право возбудить дело о любом административном правонарушении. Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ.

В связи с изложенным, на основании Постановления Правительства РФ от 26 сентября 1994 года № 1086 «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации», ФЗ «О прокуратуре РФ», ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ» прошу:

- организовать выездную проверку изложенных фактов;
- выдать предписание о выполнении необходимых мероприятий и работ, установить сроки их исполнения;
- возбудить административное производство по статье 7.22 КоАП РФ, установить виновных лиц и привлечь их административной ответственности.

Приложение: фотографии на 10 листах.

С уважением,

Председатель  
Центрального Исполнительного Комитета



А.В.Кокунов