
(наименование органа, Ф.И.О руководителя)

От _____

Тел. _____

Е-mail _____

Заявление

о совершении административного правонарушения по статье 7.22 КоАП «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов»

По адресу **312345, д. Пукино, Невельский р-н., Псковская обл., Ленина, 679, 809** управляющая организация нарушает нормы Жилищного кодекса РФ и Правила и нормы технической эксплуатации фонда, а именно в подъезде: **засор мусоропровода**.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя Российской Федерации № 170, управляющая организация должна произвести устранение засоров и неисправностей мусоропроводов в течение суток. пользования Как указано в пункте 5.9.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, (утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать: а) уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов; б) очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов; в) своевременную замену заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порожние; г) вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз; д) очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером;

Пункт 1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ гласит, что «Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме».

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.

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 силу требований статьи 156 Жилищного кодекса РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Пункт 10 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491 предусматривает, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно— эпидемиологическом благополучии населения,

техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Таким образом, управляющая организация обязана содержать общее имущество собственников в надлежащем состоянии и обладает необходимыми для этого средствами и ресурсами.

Пунктом 42 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» установлено, что управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Нормативно-правовыми актами российского законодательства в сфере жилищно—коммунального хозяйства, в том числе Жилищным кодексом РФ и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда не предусмотрена необходимость проведения общего собрания собственников многоквартирного дома и для выполнения работ по содержанию общего имущества собственников многоквартирного дома и определения объема финансирования данных работ.

Поскольку перечень работ, относящихся к содержанию и текущему ремонту общего имущества законодательством четко не разграничен, считаю необходимым отметить, что Президиумом Высшего Арбитражного суда Российской Федерации 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.

(дата)

(подпись)

(расшифровка)