

От: Фоменко Натальи Андреевны 188306, Гатчина,
ул.Карла Маркса д.71 кв.19

Е-mail: 1@mfspb.ru

Тел: 8-921-889-11-93

Заявление об административном правонарушении

По адресу Гатчина, ул. Карла Маркса, дом 71 (2 подъезд) управляющая организация нарушает нормы Жилищного кодекса РФ и Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, а вместе с этим и условия договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее договор).

Нарушения заключаются в неудовлетворительном, несущем угрозу здоровью жильцов, обрушающимся и шелушащимся стенами подъезда.



Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации № 170:

п.3.2.9. Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа."

Кроме того, 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.

По информации полученной от отдела эксплуатации МУП ЖКХ Города Гатчины ремонт и окраска стен не проводились по данному адресу более 10 лет, что является серьезным нарушением.

МУП ЖКХ Города Гатчины в январе текущего года проводил голосование по предложению проведения капитального ремонта с дополнительным сбором средств для его реализации, считаю данные действия неправомерными, так-как данные услуги входят в текущее обслуживание, на лицо факт вопиющего нарушения регламента производства работ по окраске подъездов и перил, так же в фонде капитального ремонта дома есть достаточные средства для приведение подъезда в состояние отвечающее требованиям безопасности.

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

Статья 39 Жилищного кодекса Российской Федерации: правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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.

Статья 5 Постановления Правительства РФ от 26 сентября 1994 года №1086 «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации» гласит: «органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль за техническим состоянием жилищного фонда и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту, а также за санитарным состоянием помещений жилищного фонда.

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.

При этом Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-коммунальное хозяйство города Гатчина», а согласно договору именуемая «Управляющая организация», в лице директора Федорова Александра, Алексеевича, действующего на основании Устава, обязано выполнять следующие условия договора:

«3.1.8 Управляющая организация вправе оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана:

- необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме,
- устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений.
- предписанием государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирных домов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений.

Оказание таких услуг осуществляется за счет средств, отчисляемых на капитальный и текущий ремонт, а также от экономии денежных средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома в течение 1 месяца.

3.2.1. Предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и стандартов и условий настоящего договора...»

Порядок оказания услуг с надлежащим качеством регламентировано императивными нормами КоАП РФ и «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), и не зависит от перечня услуг, прилагающегося к договору, заключенному между собственниками помещений и МУП «ЖКХ города Гатчины».

Управляющая организация должна четко представлять разницу между текущим и капитальным ремонтом. Текущий ремонт общего имущества, согласно п. 18 Правил содержания общего имущества, проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности,

устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Если проверяющие выявят нарушения технического состояния жилого дома, которые вполне можно устранить в ходе текущего ремонта, финансируемого за счет ежемесячных платежей собственников, УК будет привлечена к ответственности, а доводы, что организация не получала от собственников поручений о проведении работ капитального характера и не согласовывала порядок их оплаты, будут отклонены как инспекторами, так и судьями (см. постановления ФАС УО от 28.12.2010 по делу № А50-13516/2010, ФАС ВВО от 08.09.2010 по делу № А31-2421/2010, ФАС ПО от 27.05.2010 по делу № А65-31513/2009, ФАС СЗО от 03.03.2010 по делу № А66-9630/2009)

Также в действиях МУП «ЖКХ города Гатчины» усматривается нарушение статьи 2 Федерального закона №53 О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, а также статьи 6.4. КоАП РФ Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта. Статья 23. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым помещениям

В том числе нарушение Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 (ред. от 27.12.2010) "Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10" (вместе с "СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы") (Зарегистрировано в Минюсте России 15.07.2010 N 17833)

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:

- Обязать МУП ЖКХ г. Гатчины устранить все вышеизложенные нарушения для соответствия помещений нормам КоАП РФ, а также «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170)
- При необходимости организовать выездную проверку изложенных фактов; - выдать предписание о выполнении необходимых мероприятий и работ, установить сроки их исполнения;
- Возбудить административное производство по статье 6.4, 7.22 КоАП РФ, установить виновных лиц и привлечь их административной ответственности.

Обращаю ваше внимание, что в данном подъезде проживают малолетние дети, ряд из вышеперечисленных нарушений несет прямую здоровью, прошу Вас учесть это при рассмотрении обращения по существу, чтобы не доводить данную ситуацию до появления жертв из-за ненадлежащего выполнения своих должностных обязанностей.