



**ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Прокуратура Свердловской области

**Прокуратура г.
Красноурьинска**

ул. Ленина, 9, г. Красноурьинск
Свердловская обл., Россия, 624440
факс (34384) 6-22-64

15.05.2020 № 9-99/20

Генеральному директору ООО «Квартал»

Игнатенко А.А.

ул. Микова, д.10,
г. Красноурьинск,
Свердловская область,
624440

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

**об устранении нарушений законодательства в сфере
жилищно-коммунального хозяйства**

Прокуратурой г. Красноурьинска проведена проверка на основании поступившей информации о нарушениях законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства в части оказания управляющими организациями услуг по уборке мест общего пользования в многоквартирных домах.

В ходе надзорных мероприятий установлено, что управляющей организацией ООО «Квартал» не производится уборка мест общего пользования, в том числе межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров в многоквартирных домах, расположенных по следующим адресам:

1. ул. 8 Марта, д. 15, г. Красноурьинск, Свердловская область;
2. ул. 8 Марта, д. 22, г. Красноурьинск, Свердловская область;
3. ул. Карпинского, д. 21а, г. Красноурьинск, Свердловская область;
4. ул. Карпинского, д. 21б, г. Красноурьинск, Свердловская область;
5. ул. Карпинского, д. 23а, г. Красноурьинск, Свердловская область;
6. ул. Колхозная, д. 3, г. Красноурьинск, Свердловская область;
7. ул. Колхозная, д. 4, г. Красноурьинск, Свердловская область;
8. ул. Колхозная, д. 16, г. Красноурьинск, Свердловская область;
9. ул. Колхозная, д. 22, г. Красноурьинск, Свердловская область;
10. ул. Мира, д. 43, район Медная Шахта, г. Красноурьинск, Свердловская область;
11. ул. Мира, д. 46, район Медная Шахта, г. Красноурьинск, Свердловская область;
12. ул. Мира, д. 48, район Медная Шахта, г. Красноурьинск, Свердловская область;
13. ул. О. Кошевого, д. 1, район Медная Шахта, г. Красноурьинск, Свердловская область;
14. ул. Октябрьская, д. 22, г. Красноурьинск, Свердловская область;
15. ул. Попова, д. 55, г. Красноурьинск, Свердловская область;
16. ул. Попова, д. 72, г. Красноурьинск, Свердловская область;

Входящие №	944
18.05.2020	20

- 17.ул. Чапаева, д. 8, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 18.ул. 8 Марта, д. 1, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 19.ул. 8 Марта, д. 9, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 20.ул. Зои Космодемьянской, д. 1, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 21.ул. Зои Космодемьянской, д. 3, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 22.ул. Зои Космодемьянской, д. 9, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 23.ул. Зои Космодемьянской, д. 10, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 24.ул. Зои Космодемьянской, д. 11, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 25.ул. Зои Космодемьянской, д. 12, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 26.ул. Зои Космодемьянской, д. 13, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 27.ул. Зои Космодемьянской, д. 14, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 28.ул. Зои Космодемьянской, д. 15, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 29.ул. Зои Космодемьянской, д. 16, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 30.ул. Зои Космодемьянской, д. 17, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 31.ул. Зои Космодемьянской, д. 18, район Медная Шахта, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 32.ул. Молодежная, д. 14, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 33.ул. Молодежная, д. 16, г. Краснотурьинск, Свердловская область;
- 34.ул. 8 Марта, д. 15, г. Краснотурьинск, Свердловская область.

Согласно протоколам общих собраний, собственниками вышеуказанных многоквартирных домов приняты решения о самостоятельном осуществлении уборки лестничных клеток с привлечением сторонних исполнителей, без поручения данной работы управляющей организации.

Вместе с тем, возложение на граждан обязанности по уборке мест общего пользования в многоквартирных домах противоречит требованиям действующего законодательства.

Положения статей 41, 42 Конституции Российской Федерации, закрепив в себе нормы международных правовых актов, в частности, Всеобщей декларации прав человека 1948 г., Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. и др., гарантируют каждому право на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду.

Ненадлежащее содержание жилищного фонда влечет повреждение общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

создает неблагоприятные условия для их проживания, а также непосредственную угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

При этом надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (часть 1.1. настоящей статьи).

Одним из способов управления многоквартирным домом, предусмотренным жилищным законодательством, является управление управляющей организацией (пункт 3 части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу части 2.3. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

Аналогичные положения закреплены в пункте 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее по тексту - Правила № 491).

С учетом пункта 10 вышеуказанных Правил 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; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных

групп населения; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

На основании подпункта «г» пункта 11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Согласно пункту 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества обеспечивается в зависимости от способа управления многоквартирным домом.

Управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил № 491).

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые определяют требования и порядок обслуживания многоквартирных домов. 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 и системы инженерно-технического обеспечения этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

Согласно пункту 3.2.2. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить требуемое санитарное состояние лестничных клеток.

В соответствии с пунктом 3.2.7. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке.

При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен - не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

В соответствии с пунктами 4.4.1, 4.8.14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить, среди прочего, содержание полов в чистоте, выполняя периодическую уборку. Уборка лестничных клеток должна быть регулярной:

обметание окон, подоконников, отопительных приборов - не реже 1 раза в 5 дней; стены - не менее 2 раз в месяц; мытье - не реже 1 раза в месяц.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения, в пункте 23 которого приведен перечень работ по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

В рассматриваемой ситуации ООО «Квартал» в силу взятых на себя по договорам управления обязательств несет ответственность за невыполнение обязательных требований и правил и должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

В этой связи, со стороны ООО «Квартал» фактически не оказывающего услугу по уборке мест общего пользования (лестничных клеток подъездов спорных многоквартирных домов), имеет место нарушение требований части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпункта «а» пункта 2, подпункта «г» пункта 11 Правил № 491, пункта 23 Минимального перечня № 290, пунктов 3.2.7, 4.4.1, 4.8.14 Правил №170.

То обстоятельство, что общим собранием собственниками помещений вышеуказанных многоквартирных домов приняты решения об отказе от услуги по уборке лестничных клеток, не может являться основанием для невыполнения данной обязанности, ввиду того, что вышеприведенные нормативные положения, определяющие требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, не поставлены в зависимость от включения или невключения соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией. 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. Иной подход приведет к

блокированию решениями общего собрания собственников (их отсутствием) исполнения обязательных требований по обеспечению нормативно установленного уровня содержания общего имущества многоквартирного жилого дома.

Аналогичная позиция выработана судебной практикой, в частности поддержана Верховным судом Российской Федерации в Определении от 14.03.2017 № 306-КГ17-1124.

Кроме того, вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, регламентированы в части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации. Такое полномочие общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, как принятие решения о самостоятельной уборке лестничных клеток, не закреплено в нормах жилищного законодательства.

В соответствии с пунктом 3 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.

Таким образом, ООО «Квартал» нарушены требования части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, подпункта «а» пункта 2, подпункта «г» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, пунктов 3.2.2, 3.2.7, 4.4.1, 4.8.14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, пункта 23 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, выразившиеся в неоказании на регулярной основе услуг по уборке мест общего пользования вышеуказанных многоквартирных домов (лестничных клеток подъездов).

На основании изложенного, принимая во внимание то, что обеспечение законности в области жилищно-коммунального хозяйства является одной из первостепенных задач прокурорского надзора, осуществляя который, органы прокуратуры принимают меры к восстановлению нарушенных прав граждан, руководствуясь статьей 24 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»,

ТРЕБУЮ:

1. Безотлагательно рассмотреть настоящее представление с участием сотрудника прокуратуры г. Красноурьинска.
2. О дате, времени и месте рассмотрения представления заблаговременно известить прокурора г. Красноурьинска.
3. Принять действенные меры к устранению выявленных нарушений законодательства и не допускать их в дальнейшем. А именно, на регулярной

основе оказывать услуги по уборке мест общего пользования в вышеуказанных многоквартирных домах, не допуская возложения данной обязанности на собственников помещений.

4. Рассмотреть вопрос о привлечении к дисциплинарной ответственности должностных лиц, виновных в выявленных нарушениях закона.

5. О результатах рассмотрения настоящего представления, принятых мерах сообщить прокурору г. Краснотурьинска в установленный законом месячный срок.

Разъясняю, что за невыполнение законных требований прокурора предусмотрена административная ответственность по ст. 17.7 КоАП РФ.

Прокурор г. Краснотурьинска
старший советник юстиции



Л.А. Сопочкин

