

и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правил № 170), нарушает законные права на благоприятные условия проживания и интересы жителей многоквартирного жилого дома № 4 по ул.Фермора в г.Калининграде, при ненадлежащем содержании управляющей организацией ООО «Эгида-Строй-Инвест» общего имущества собственников помещений в указанном многоквартирном доме и не своевременном проведении необходимых работ.

В соответствии с требованиями ст. 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ.

Частью 1 статьи 161 ЖК РФ определено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества собственников в многоквартирном доме.

Согласно требованиям ч.2.3 ст. 161 ЖК РФ 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, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Пункт 10 Правил № 491 гласит о том, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии обеспечивающим: безопасность для жизни и здоровья граждан, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Кроме того, пунктом 11 Правил № 491 определено, что содержание общего имущества в зависимости от состава конструктивных особенностей, степени физического износа и текущего состояния общего имущества включает в себя: осмотр общего имущества, осуществляемый ответственными лицами, обеспечивающей своевременное выявление несоответствия общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан; текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержанию общего имущества.

Согласно пункту 13 Правил № 491 осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

В соответствии с требованиями пункта 14 Правил № 491 результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов.

Кроме того, при рассмотрении дела об административном правонарушении Службой установлено, что со стороны должностного лица – директора ООО «Эгида-Строй-Инвест» Альтмана С.Ю. в ходе управления многоквартирным жилым домом № 4 по ул.Фермора в г.Калининграде допущено грубое нарушение Правил № 170, а именно: