

Невыполнение должностным лицом – директором ООО «Эгида-Строй-Инвест» Альтманом С.Ю. требований Жилищного кодекса Российской Федерации (далее- ЖК РФ), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 (далее- Правила) и Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя от 27.09.2003 года № 170 (далее - Правила № 170), нарушает законные права и интересы собственников и нанимателей проживающих в многоквартирном доме № 34 по ул. Челнокова шоссе в г. Калининграде.

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

В соответствии с п.п. 6,8 ст.4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует отношения по поводу содержания и ремонта жилых помещений, управления многоквартирными домами.

Пунктом 12 ч.1 ст.4 ЖК РФ установлено, что жилищное законодательство регулирует отношения по поводу контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В соответствии с ч.ч.1, 1.1 ст.161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Частью 2.3 статьи 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, гласит о том, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-