

Руководство по соблюдению обязательных требований в сфере регионального государственного жилищного надзора

Руководство разработано государственной жилищной инспекцией Магаданской области во исполнение требований статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», на основе анализа причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, актуальных в 2019 году.

Обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом регионального государственного жилищного надзора установлены следующими нормативными правовыми актами:

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июля 2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов»;

Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В 2019 году в Инспекцию поступило 5273 письменных обращения, в том числе 1582 обращения граждан по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, ненадлежащего качества коммунальных услуг, незаконных перепланировок и (или) переустройств жилых помещений, а также по вопросам признания жилых помещений непригодными для проживания.

Инспекцией в рамках государственного жилищного надзора на территории Магаданской области проведено 142 внеплановые проверки (56 – по контролю за исполнением предписаний, выданных по результатам ранее проведенных проверок, 86 – по заявлениям (обращениям) физических и юридических лиц, по информации органов государственной власти, местного самоуправления, средств массовой информации), в том числе 76 – в отношении товариществ собственников жилья, 16 – в отношении ресурсоснабжающих организаций, 45 – в отношении региональных операторов, 5 – в отношении иных лиц.

Плановые проверки в 2019 году Инспекцией не проводились.

Обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

1. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

Согласно положениям пунктов 3, 4 части 1 статьи 180 ЖК РФ к функциям регионального оператора относится, в том числе осуществление функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

Региональный оператор *обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества* в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального

ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

- привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации;

- заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

- контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

- осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

- нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений.

Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

2. Анализ судебной практики

Проверкой Инспекции установлено, что региональным оператором по организации проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах не обеспечено надлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта кровли многоквартирного дома, а именно: не обеспечено надлежащее уведомление подрядчика о выявленных недостатках, не установлены причины появления дефектов слухового окна, а также причины затеканий в районе слухового окна.

Региональный оператор по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах указывал, что деформация слухового окна является следствием неправильного обслуживания кровли управляющей организацией и доступа на кровлю неопределённого круга лиц.

Судом резюмировано, что при обычной надлежащей эксплуатации предмета, явившегося результатом работ, недостаток, появившийся в течение гарантийного срока, возникает в связи с ненадлежащим исполнением подрядчиком своих обязательств. Таким образом, в случае выявления недостатков работ в период гарантийного срока на подрядчика возлагается бремя доказывания наличия обстоятельств, освобождающих его от ответственности за нарушение обязательства.

В данном случае, в силу положений статьи 182 ЖК РФ, ответственность регионального оператора возникает за действия (бездействие) третьих лиц, не являющихся стороной обязательства, возникающего между региональным оператором и собственниками помещений при организации проведения капитального ремонта общего имущества дома (определение Верховного Суда Российской Федерации от 20.06.2017 № 6-КГ17-4).

Сама ответственность регионального оператора обусловлена событием - фактом ненадлежащего исполнения подрядчиком, привлечённым региональным оператором, работ по капитальному ремонту (определение Верховного Суда Российской Федерации от 05.09.2017 № 57-КГ17-13). В связи с чем, бремя доказывания причин возникновения в пределах пяти лет с момента подписания акта приемки выполненных работ недостатков, исключающих ответственность регионального оператора за дефекты, возлагается на последнего.

(Решение Арбитражного суда Магаданской области от 4 декабря 2019 г. по делу № А37-2900/2019).

3. В целях профилактики правонарушений региональному оператору по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах необходимо контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.