Проверка по обращению о неблагоприятных условиях проживания в жилом помещении

Согласно ч.ч. 1, 1.1., 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

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.

В силу ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в том числе собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирных домах утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее по тексту- Правила № 491).

В соответствии с п.п. «а» п. 2 Правил № 491 в состав общего имущества входит помещения в многоквартирном доме входят, в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

В силу п. 10 Правил № 491 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 в том числе: 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.

Проведенной проверкой по обращению установлено, что на основании лицензии ООО «Центральное» осуществляется предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами.

В управлении ООО «Центральное» в соответствии с договором находится многоквартирный дом № 2 по ул. 50 лет ВЛКСМ г. Бакал.

Обследованием, проведенным городской прокуратурой в октябре 2021 года совместно с представителями Главного управления «Государственная жилищная Челябинской области», Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области Территориального отдела в Саткинском, Ашинском и Катав-Ивановском района установлено:

-неисправности рулонной кровли;

-наличие строительного мусора на кровле многоквартирного дома;

-нарушение окрасочного и штукатурного слоев стен и потолков лестничной клетки подъезда № 2;

-следы затопления с кровли в коридоре 5 этажа указанного многоквартирного дома;

-неисправности ограждений лестничных маршей;

-трещины, выбоины, отслоение пола в лестничных площадках и ступенях, углубления в ступенях.

Кроме того, в результате проведенного обследования в одной из квартир многоквартирного дома № 2 по ул. 50 лет ВЛКСМ г. Бакал установлено, что в комнате квартиры имеются следы затопления с кровли.

Таким образом, ООО «Центральное» допущены нарушения требований закона, выразившиеся в ненадлежащем содержании общего имущества собственников жилых помещений многоквартирного дома.

По результатам проверки на имя управляющей ООО «Центральное» внесено представление об устранении нарушений действующего законодательства, в отношении управляющей ООО «Центральное» возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Помощник Саткинского городского прокурора

Соловьева Е.Г.