

Письмо Минрегиона России от 14.10.2008 № 26084-СК/14

Письмо

Об изменении практики осуществления государственного контроля за содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с новым жилищным законодательством Российской Федерации

Министерство регионального развития Российской Федерации, обобщив практику применения законодательства Российской Федерации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) направляет разъяснения по осуществлению органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации предусмотренных пунктом 8 статьи 13 Кодекса функций государственного контроля за использованием и сохранностью жилых помещений и соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Под установленным статьей 20 Кодекса государственным контролем за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме следует понимать контроль за исполнением Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее - Правила содержания). Указанный контроль осуществляется в условиях изменения федеральным жилищным законодательством роли и места собственников помещений и привлекаемых ими управляющих и подрядных организаций, что исключает возможность использования старых подходов к оценке их обязательств и привлечению виновных лиц к административной ответственности. Складывающаяся правоприменительная и судебная практика в ряде случаев не учитывает изменения жилищного законодательства.

Государственный контроль за соблюдением Правил содержания следует отличать от государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда и соответствием жилых помещений установленным требованиям (части 2-4 статьи 17 Кодекса, Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25).

При определении наличия или отсутствия состава административного правонарушения и привлечения органами государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации должностных лиц или юридических лиц к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных нарушениях (далее - КоАП), необходимо учитывать:

1) в отношении объекта правонарушения, что:

а) применяемое в статье 7.22 КоАП понятие "жилое помещение" установлено частью 2 статьи 15 Кодекса, а перечень помещений, относящихся к жилым помещениям, указан в части 1 статьи 16 Кодекса. При этом понятие "жилое помещение" является родовым по отношению к понятию "жилой дом";

б) поскольку норма статьи 7.22 КоАП вступила в силу с 1 июля 2002 года, то исходя из применявшейся в тот период терминологии понятие "жилой дом" включает как понятие, определение которого приведено в части 2 статьи 16 Кодекса, так и соответствующее Кодексу понятие "многоквартирный дом", под которым с учетом положений части 2 и 3 статьи 16 Кодекса следует понимать жилое здание, состоящее из двух и более квартир и помещений общего пользования. При этом в состав многоквартирного дома могут также входить одно или несколько нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

2) в отношении субъекта правонарушения, что указанные в статье 7.22 КоАП юридические лица или их должностные лица являются лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов и (или) жилых помещений (в том числе жилых домов), если юридическое лицо является:

а) собственником жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, который на основании частей 3 и 4 статьи 30 и статьи 39 Кодекса обязан нести бремя содержания принадлежащего ему имущества;

б) товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющим управление многоквартирным домом в соответствии с разделами V и VI Кодекса. При заключении товариществом договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией или договора с подрядной организацией к административной ответственности привлекается лицо (товарищество, управляющая или подрядная организация), непосредственно виновное в совершении правонарушения;

в) управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, заключенным в соответствии со статьей 162 Кодекса на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или определенных по результатам открытого конкурса, проводимого в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом". В случае заключения управляющей организацией договора с подрядной организацией к административной ответственности привлекается лицо, непосредственно виновное в совершении правонарушения в соответствии с обязательствами, определенными договором;

г) лицом, осуществляющим при непосредственном управлении собственниками помещений многоквартирным домом деятельность по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании договоров, заключенных собственниками помещений в соответствии со статьей 164 ЖК РФ на основании решений общего собрания указанных собственников;

д) организацией, отвечающей в соответствии с частью 2 статьи 18 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 189-ФЗ) за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в соответствии с обязательствами, возникшими до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями частей 2-4 статьи 161 Кодекса. Такие обязательства могли возникнуть на основании договоров, заключенных в соответствии со статьями 20-23 Федерального закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья".

Жилищное законодательство Российской Федерации не устанавливает возможности возникновения ответственности за содержание общего имущества в многоквартирном доме на основании:

- предписания муниципального правового акта организации выполнять соответствующую деятельность за счет собственников и нанимателей помещений; устава государственного или муниципального предприятия или учреждения;
- решения о закреплении многоквартирного дома или жилых или нежилых помещений в доме на праве хозяйственного ведения или оперативного управления;

3) в отношении объективной стороны правонарушения:

а) объективную сторону правонарушения составляют противоправные действия или бездействие, выражающиеся в нарушении "правил содержания жилых домов и (или) жилых помещений". В отношении многоквартирных домов эти правила содержатся в разделе II Правил содержания;

б) в соответствии со статьями 162-164 Кодекса и частью 2 статьи 18 Федерального закона № 189-ФЗ объем ответственности управляющих и подрядных организаций не может быть больше, чем объем обязательств по соответствующему договору, заключенному собственниками помещений с такими организациями;

в) законодательство Российской Федерации не предусматривает возможности одностороннего установления управляющей или подрядной организацией перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условий их оказания и выполнения, а также размера их финансирования. Эти положения должны быть согласно части 3 статьи 162 и статьи 164 Кодекса указаны в заключенных договорах. В соответствии с пунктом 17 Правил содержания собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Услуги и работы, предусмотренные утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, являются обязательными для управляющей или подрядной организации только в случае указания на них в договоре. В других случаях указанные правила в соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании" имеют рекомендательный характер.

г) жилищное законодательство не предусматривает обязанности выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме без соразмерной оплаты таких услуг и работ (пункты 29 и 35 Правил содержания);

д) в соответствии со статьями 162-164 Кодекса управляющая и подрядная организации отвечают по договорам только за выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Услуги и работы по содержанию и ремонту самого жилого помещения (т.е. имущества, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме) в соответствии с частью 10 статьи 155 Кодекса выполняются в соответствии с иными договорами за отдельную плату;

е) невыполнение управляющей или подрядной организацией перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, является нарушением правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и (или) жилых помещений, если из договора следует обязанность выполнить такую услугу или работу за соответствующую ей плату. Данное нарушение свидетельствует о противоправности действий или бездействия и о наличии объективной стороны правонарушения. Отсутствие в содержащемся в договоре перечне услуг и работ невыполненных услуг и работ свидетельствует об отсутствии обязанности выполнять не заказанные и не оплаченные услуги и работы, что свидетельствует об отсутствии в действиях управляющей или подрядной организации состава административного правонарушения независимо от наличия в договоре обязанности выполнять другие услуги и работы;

ж) необходимо учитывать, что для включения в договор работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаемое большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а для внесения в договор работ по капитальному ремонту решение общего собрания, принятое большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (статьи 44, 46 и 158 Кодекса). В случае отсутствия таких решений общего собрания собственников помещений управляющая или подрядная организация не вправе выполнять указанные услуги и работы и не может отвечать за последствия невыполнения таких работ и услуг, а органы государственной жилищной инспекции субъектов Российской Федерации не вправе давать предписания об их выполнении;

4) в отношении субъективной стороны правонарушения:

Согласно пункту 2 статьи 2.1 КоАП юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых названным Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению. При этом необходимо учитывать, что управляющая или подрядная организация не имеет возможности для соблюдения правил, за нарушение которых статьей 7.22 КоАП предусмотрена административная ответственность, если собственники помещений не заказали на возмездной основе услуги и работы, необходимые для поддержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Если управляющая организация предложила собственникам помещений внести в договоры управления изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, а собственники помещений не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то управляющая организация не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

В настоящее время Минрегион России готовит проект нормативного правового акта об утверждении порядка осуществления государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы собственности, соблюдения правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, а также предложения по внесению с целью реализации положений статьи 20 Кодекса изменений в законодательство об административных правонарушениях в части применения мер административной ответственности к лицам, виновным в ненадлежащем содержании жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме.

Прошу:

- довести требования законодательства Российской Федерации и настоящие разъяснения до органов государственной жилищной инспекции субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных и иных специализированных потребительских кооперативов, подрядных организаций, действующих на территориях субъектов Российской Федерации;
- органам государственной жилищной инспекции субъектов Российской Федерации проанализировать правоприменительную практику и в случае выявления необоснованного составления актов, протоколов и предписаний, неправомерной квалификации правонарушений и наложения административных наказаний - принять меры по их отмене.

Заместитель
Министра регионального развития
Российской Федерации
С.И.Круглик

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»
1umd.ru

Дата печати: 03.06.2024