



Центр независимого мониторинга исполнения
Указов Президента Российской Федерации
«Народная экспертиза»
ОБЩЕРОССИЙСКОГО НАРОДНОГО ФРОНТА

О СПОСОБАХ АДМИНИСТРАТИВНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ НА НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ



2015





Библиотека Народного Эксперта

Настоящее пособие подготовлено [Центром независимого мониторинга исполнения указов Президента Российской Федерации «Народная экспертиза» ОБЩЕРОССИЙСКОГО НАРОДНОГО ФРОНТА](#) (далее – Центр) для осуществления общественного контроля в целях методологического сопровождения действий граждан по защите своих нарушенных жилищных прав.

Указанное пособие призвано обеспечить граждан необходимой информацией о правовых способах воздействия на управляющие компании, которые надлежащим образом не осуществляют обязанности по управлению многоквартирными жилыми домами. Целью таких воздействий является соблюдение управляющими компаниями действующего законодательства в части содержания и текущего ремонта многоквартирных домов.








В основу пособия положены результаты анализа, поступающих в адрес Центра обращений граждан, рассматриваемых в рамках мониторинга исполнения [Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»](#).

В настоящем пособии не рассматриваются вопросы проведения общего собрания собственников.

СОДЕРЖАНИЕ

Список используемых терминов и сокращений	3
Ресурсы, содержащие полезную информацию..... для граждан - потребителей жилищно-коммунальных услуг	4
Введение	5
1. Несоблюдение норм противопожарной безопасности	6
1.1. Нормативно-правовая основа для составления заявлений	7
1.2. Куда подавать заявление	7
1.3. Общие правила подачи заявления	8
1.4. Способ подачи заявления	8
1.5. Особенности составления заявления	9
1.6. Рассмотрение заявления	10
2. Нарушение правил содержания и ремонта МКД	11
2.1. Нормативно-правовая основа для предъявления заявлений	13
2.2. Куда подавать заявление	14
2.3. Способ подачи заявления	14
2.4. Особенности составления заявления	15
2.5. Рассмотрение заявления	15
3. Нарушения санитарно-эпидемиологических требований	18
3.1. Нормативно-правовая основа для предъявления заявлений	20
3.2. Основные положения указанных законов и нормативных актов,..... относительно бытовых отходов потребления	21
3.3. Куда подавать заявление	25
3.4. Способ подачи заявления	25
3.5. Форма подачи заявления	26
3.6. Рассмотрение заявления	27
Заключение	28
Приложения	29

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ТЕРМИНОВ И СОКРАЩЕНИЙ

	УК	Управляющая компания – организация, осуществляющая предпринимательскую деятельность по управлению общим имуществом МКД на основании лицензии. Термины «управляющая компания» и «управляющая организация», применяемые в пособии, идентичны. Не относятся к управляющим компаниям товарищества собственников жилья, жилищные и жилищностроительные кооперативы
	ЖК РФ	Жилищный кодекс Российской Федерации
	КоАП	Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
	МКД	Многоквартирный дом
	ГЖИ	Государственная жилищная инспекция
	МЧС	Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий
	ОСС	Общее собрание собственников помещений

РЕСУРСЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ПОЛЕЗНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ДЛЯ ГРАЖДАН - ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



Информационные сайты

<https://www.reformagkh.ru/>
сайт Государственной
корпорации - Фонда содействия
реформированию
жилищно-коммунального
хозяйства

<http://gosuslugi.ru/>
сайт Государственных услуг

<http://minstroyrf.ru/>
сайт Министерства
строительства
и ЖКХ РФ



Сайты центральных служб

[http://www.mchs.gov.ru/
document/268530](http://www.mchs.gov.ru/document/268530)
МЧС, страница сайта
главного управления
с адресами и ссылками
на региональные сайты

[http://rospotrebnadzor.ru/
feedback/new.php](http://rospotrebnadzor.ru/feedback/new.php)
Роспотребнадзор,
страница сайта
для обращений

ВВЕДЕНИЕ

Законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность управляющих организаций и их должностных лиц за нарушения в сфере управления многоквартирным домом.

При предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества, вопиющем несоблюдении требований договоров в сфере управления МКД и нормативных актов, призванных обеспечить безопасность условий проживания, у граждан есть возможность отстаивать свои права и привлечь к ответственности недобросовестные управляющие компании.

Ответственность за правонарушения установлена КоАП и может достигать нескольких сотен тысяч рублей за одно нарушение.

Как правило, недобросовестными управляющими компаниями нарушается законодательство в сфере противопожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия граждан и правила содержания общего имущества в многоквартирных домах. Учитывая, что данные нарушения встречаются чаще всего, в настоящем пособии описан механизм их выявления, документальной и юридической фиксации, а также меры, которые можно принять для их исправления и привлечения виновных лиц к ответственности.

Это пособие поможет гражданам узнать способы воздействия на управляющую компанию, чтобы она работала, как того требует закон и здравый смысл.

1. НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ НОРМ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ



Начинать следует с наиболее распространенных, ставших обыденными, нарушений, на которые жильцы иногда просто не обращают внимания ввиду их неочевидности, а также незнания законодательной и нормативной базы для выявления таких нарушений.

Например, с тех, что описаны в статье 20.4 КоАП «Нарушение требований пожарной безопасности». Максимальный размер ответственности по этой статье в виде штрафа доходит до 500 000 рублей на организацию. Средний размер штрафа на организацию составляет 150 000 - 200 000 рублей. Если оценивать состояние общего имущества многоквартирного дома (лестничных клеток, пролетов, подвалов, технических этажей, чердаков и т.д.) и придомовой территории с точки зрения пожарной безопасности, то обязательно найдется масса нарушений – как мелких, так и крупных.

Применять указанную статью можно по нескольким причинам:

- *во-первых, характерной чертой недобросовестных управляющих компаний является халатное отношение к выполнению своих обязательств по всем направлениям: качество содержания жилого фонда, оперативность при поступлении заявок от жильцов, взаимодействие с нанимателями и собственниками, размеры тарифов, а также обеспечение соблюдения пожарной безопасности;*
- *во-вторых, нарушение противопожарного режима является действительно реальной угрозой жизни и здоровью жильцов, и, своевременно указывая надзорным органам на потенциальную опасность, жильцы предупреждают наступление чрезвычайных ситуаций;*
- *в-третьих, привлечение недобросовестных управляющих компаний к ответственности за подобные нарушения действует весьма отрезвляюще как за счет более высоких штрафов и перспективы приостановки деятельности, так и за счет грамотного подхода жильцов к вопросам защиты своих прав и интересов;*

- в-четвертых, привлечение к ответственности за нарушение противопожарного режима зачастую является более простым и эффективным способом воздействия на управляющую компанию, чем, например, попытки вразумить управляющие организации путем указания на нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, подавая жалобу в государственную жилищную инспекцию.

1.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЙ

1 **Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ)**, часть 1 статьи 161 устанавливает, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

2 **Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, подпункт «е» пункта 11** (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491): содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя, в том числе и меры пожарной безопасности;

3 **Правила противопожарного режима в Российской Федерации** (утверждены постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390), главы I, IV устанавливают конкретные описания нарушений;

4 **Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ** «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», **статья 10.**

1.2. КУДА ПОДАВАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ

В территориальное управление МЧС – Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по региону. Адреса общественных приемных управлений, контактную информацию, а также адреса сайтов можно посмотреть здесь <http://www.mchs.gov.ru/document/268530>

1.3. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ



Подача заявлений в любые органы власти, любому должностному лицу, должна соответствовать требованиям, которые содержатся в Федеральном законе от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Заявление должно быть рассмотрено должностным лицом в течение 30 дней.

Требования:

- указать наименование государственного органа, в который направляется обращение (фамилию, имя, отчество соответствующего должностного лица, либо должность соответствующего лица)
- указать свои фамилию, имя, отчество (при наличии), адрес электронной почты (если ответ должен быть направлен в форме электронного документа), либо почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ
- изложить суть предложения, заявления или жалобы
- поставить личную подпись и дату

1.4. СПОСОБ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ



- лично



- по почте



- через сайт МЧС РФ
<http://www.mchs.gov.ru/dop/feedback>

1.5. ОСОБЕННОСТИ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ



При написании заявления желательно перечислить, в чем состоят нарушения, по мнению заявителя. Иногда общее указание на нарушения без приведения конкретных формулировок, содержащихся в Правилах противопожарного режима, может быть вполне достаточным. Это зависит от того, каким образом налажено взаимодействие в регионе между органами МЧС и прокуратурой, которая согласовывает проведение внеплановой проверки, осуществляемой сотрудниками МЧС.

В согласовании проверки может быть отказано, если не указаны сведения о фактах нарушений именно в том виде, в котором они сформулированы в Правилах противопожарного режима, а, следовательно, и в проведении самой проверки. Чтобы это исключить, необходимо руководствоваться статьей 10 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

Часть 3 данной статьи обязывает заявителя указать в обращении сведения о фактах, которые явились основанием для инициации проверки. Точные формулировки содержатся в тексте Правил, а угроза причинения вреда изложена в подпункте «а» пункта 2 части 2 статьи закона. Поэтому, для достижения цели настоящего обращения, если есть возможность, то лучше точно и ясно сформулировать, в чем состоят нарушения на основе формулировок, изложенных в Правилах противопожарного режима, с указанием пунктов Правил, содержащих такого рода нарушения.

НАПРИМЕР

- срезаны лестничные переходы на крышах между 7–9 этажными вставками и 5–7 этажными вставками (п.23 Правил);
- заблокированы проходы, а также чердаки (п.23 Правил);
- загромождены эвакуационные пути (п.36 Правил).

Для описания нарушений в МКД следует руководствоваться пунктами глав I и IV Правил противопожарного режима.

Исходя из практики подачи и принятия к рассмотрению такого рода заявлений, затруднения у жильцов вызывает описание нарушений языком Правил противопожарного режима. В такой ситуации содействие жильцам могут оказать сами работники МЧС, организации в сфере защиты прав потребителей и т.п. Примерный образец заявления приведен в Приложении №1 к настоящему пособию.

1.6. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЯ

Рассматривают дела об административных правонарушениях по ст. 20.4 КоАП инспекторы пожарного надзора – сотрудники МЧС на основании положений ст. 23.34 КоАП.

2. НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТА МКД, ПРАВИЛ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ



За нарушения по содержанию, ремонту жилых домов, в том числе многоквартирных, статья 7.22 КоАП РФ предусматривает ответственность от 40 000 рублей до 50 000 рублей на организацию (в нашем случае это недобросовестная управляющая компания) и от 4 000 рублей до 5 000 рублей на должностное лицо такой организации.

Пленум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении от 17.02.2011 № 11 (редакция от 25.01.2013) «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» отмечает следующее:

«Субъектом указанного административного правонарушения является управляющая организация в тех случаях, если ей, согласно статье 162 ЖК РФ переданы функции по обслуживанию, содержанию, эксплуатации, ремонту и обеспечению коммунальными услугами жилых домов и (или) жилых помещений»

В соответствии с пунктом 3.3 вышеуказанного Постановления отношения между собственниками жилых помещений и управляющей компанией по поводу перечня услуг и работ, касающихся содержания и ремонта общего имущества в МКД, которые предоставляет управляющая организация, а также порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения регулируются договором управления МКД. Тот факт, что у управляющей компании отсутствуют средства для проведения соответствующих работ в рамках утвержденного тарифа, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьей 7.22 КоАП. Также не является таким обстоятельством факт отказа собственников жилых помещений от дополнительного финансирования соответствующих работ.

Из содержания Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 № 6464/2010 следует, что все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта, и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. В этом же Постановлении специально указывается на ошибочность позиции, когда управляющая компания услугу оказывать не обязана, пока общее собрание домовладельцев нужным количеством голосов не проголосует за необходимость какой-либо услуги, и она не станет условием договора с соответствующим дополнительным финансированием за счет домовладельцев.

Высший Арбитражный суд, излагая свою позицию, исходил из сложившейся реальной ситуации в сфере ЖКХ, когда созвать общее собрание собственников, соблюдая при этом все требования закона, часто не представляется возможным, договоры управления МКД отсутствуют, а существующие просто не выполняются, и при этом недобросовестные управляющие организации регулярно собирают деньги за услуги, которые они не оказывают вообще или оказывают частично. Говоря более простым языком, позиция высших судов в таком вопросе однозначна: **управляющая компания должна содержать в идеальном состоянии любой дом под её управлением** вне зависимости от того, предусмотрены или не предусмотрены соответствующие работы и услуги в договоре управления МКД, и вне зависимости от того, предусмотрены ли в тарифе на обслуживание такие работы и услуги, и хватает ли на это средств у УК.

Идеальность содержания МКД подразумевает соблюдение управляющей компанией Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170. Привлекая управляющую компанию к административной ответственности, жилищная инспекция ссылается именно на нарушения этих правил.



С 01 января 2015 года вступила в силу статья 7.23.3. КоАП

«Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», введенная Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ, одновременно с введением норм об обязательном лицензировании управляющих организаций»

Статьей предусмотрена ответственность за нарушения организациями и индивидуальными предпринимателями (в нашем случае – недобросовестными управляющими компаниями) правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления, от 150 000 до 250 000 рублей на организацию, и от 50 000 до 100 000 рублей на должностных лиц, а также дисквалификацию на срок до трех лет.

Практика применения данной статьи на сегодня отсутствует, однако можно сказать определенно, что не подлежат привлечению к ответственности по данной статье товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищные и жилищно-строительные кооперативы, то есть те организации, которые не должны получать лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению общим имуществом в МКД. Указанные организации могут быть привлечены к ответственности по статье 7.22. КоАП.



Абзац 1 статьи 46 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 13.07.2015) «О защите прав потребителей»

«Орган государственного надзора, органы местного самоуправления, общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) вправе предъявлять иски в суды о прекращении противоправных действий изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) в отношении неопределенного круга потребителей»

У государственной жилищной инспекции для отстаивания прав жильцов также существует право обращения в суд не только по указанным выше статьям, но и по основаниям, изложенным в статье 46 Закона РФ «О защите прав потребителей» в защиту неопределенного круга лиц.

2.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДЛЯ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЙ

- **ЖК РФ, часть 1 статьи 161** устанавливает, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- **Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда** (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170);
- **Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме** (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491), пункт 10, предусматривают, что 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:

- 1 *соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;*
- 2 *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;*
- 3 *постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме.*

- **Закон РФ "О защите прав потребителей"** (от 07.02.1992 N 2300-1), статья 46 с августа 2011 г. наделяет орган государственного надзора – ГЖИ – правом предъявлять иски в суды о прекращении противоправных действий недобросовестной УК в отношении неопределенного круга потребителей.

2.2. КУДА ПОДАВАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ

В государственную жилищную инспекцию своего региона. Для уточнения адреса инспекции, контактной информации с помощью интернета можно воспользоваться сайтом <http://gosuslugi.ru/>, либо набрать в поиске свой регион и фразу «жилищная инспекция», либо на официальном сайте органов власти региона.

2.3. СПОСОБ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ



- **лично**



- **по почте**



- *способы подачи заявлений в электронном виде предусмотрены не всеми жилищными инспекциями регионов, поэтому самым эффективным и простым способом подачи заявления остается личная подача.*

2.4. ОСОБЕННОСТИ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ



Как правило, инспекции реагируют оперативно и часто просят жильцов писать заявления на нарушения, чтобы обоснованно проверять управляющую организацию. Относительно применения статьи 7.23.3. КоАП сказать что-либо определенное затруднительно, потому как практика её применения пока не сложилась. Зато по нарушениям, изложенным в ст. 7.22. КоАП практики хоть отбавляй. Образец заявления по обеим статьям приведен в приложении 2 к настоящему пособию.

К тому же с 01 мая 2015 года все управляющие организации обязаны управлять домами только на основании выданной лицензии. Аннулирование лицензии, и, как следствие, прекращение управления домом конкретной УК зависит, в первую очередь, от количества поступающих в ГЖИ жалоб на управляющую компанию (статьи 198, 199 ЖК РФ).

2.5. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЯ



Рассматривают дела об административных правонарушениях по ст. 7.22. КоАП государственные жилищные инспекторы на основании положений ст. 23.55. КоАП.

ПРИМЕР 1

Часто ситуация с невыполнением управляющими компаниями своих обязательств перед жильцами доходит до абсурда. В городе Мичуринске Тамбовской области УК, установив заведомо высокую цену за обслуживание лифта в МКД в одностороннем порядке и не достигнув в дальнейшем согласия с жильцами дома, просто остановила работу лифтов, сославшись на то, что предложенный УК размер оплаты – это минимальная сумма содержания и обслуживания лифтового оборудования. При этом на последнем этаже 9-ти этажного дома оказался буквально запертым в собственной квартире инвалид-колясочник! Примечательно, что данная УК получила лицензию и спокойно до сих пор работает, исправно собирая деньги с жильцов.

В данной ситуации со стороны УК масса нарушений, и за каждое из них при правильном подходе возможно возбуждение дела об административном правонарушении.

Заключенный в 2008 году договор управления общим имуществом МКД между собственниками квартир и УК не расторгался, продлевался автоматически на основании части 6 ст.162 Жилищного кодекса РФ «на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором на дату заключения». То есть размер тарифа на содержание и ремонт жилого помещения, куда структурно входит оплата за лифтовое оборудование, тоже не менялся, а, следовательно, являясь существенным условием договора, без решения общего собрания собственников измениться не может.

Предложенный управляющей организацией размер платы за содержание и ремонт, включающий обслуживание лифта отдельной строкой, не был одобрен общим собранием жильцов, следовательно, само по себе повышение размера, даже без остановки обслуживания лифтового оборудования, в одностороннем порядке **является нарушением** норм Жилищного кодекса, Закона о защите прав потребителей и не соответствует позиции высших судов.

Нарушены положения части 7 ст. 156 Жилищного кодекса, которой установлено, что только общее собрание собственников определяет размер платы за содержание и ремонт, и, определяя его, всего лишь учитывает предложение управляющей организации. Расхождение в 5–10 раз между тарифом, предложенным УК, и тарифом, предложенным жильцами, вряд ли можно назвать разумным расхождением.

Нарушены положения статьи 16 Закона РФ «О защите прав потребителей», частью 3 которой установлено, что **исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, услуги за плату**. Потребитель вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, потребитель вправе потребовать от продавца (исполнителя) возврата уплаченной суммы.

В такой крайней ситуации, если перспектив договориться с управляющей организацией немного, надо либо разрывать отношения с этой управляющей организацией, либо пытаться путем обжалований действий УК заставить её исполнять свои обязанности и рассчитывать на аннулирование лицензии в дальнейшем.

Что касается данной конкретной ситуации по остановке работы лифта, то пункт 5.10.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, говорит следующее: эксплуатирующая организация (в данной ситуации УК) обеспечивает содержание лифта в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию **путем организации надлежащего обслуживания** и ремонта. Работа фактически исправного лифта может быть приостановлена только в одном случае – в случае угрозы жизни людей.

ВЫВОД: на основании Постановлений высших судов, указанных выше, УК обязана была обеспечить бесперебойную эксплуатацию лифтового оборудования вне зависимости от наличия или отсутствия согласия жильцов с тарифом.

ПРИМЕР 2

В Новосибирске, когда пришла пора утверждать общим собранием собственников размер оплаты по содержанию и ремонту общего домового имущества, УК предложила жильцам одного из МКД тариф на 1 кв. м жилой площади ни много, ни мало, аж 328 рублей 28 копеек! Видимо, решила не мелочиться и «играть по-крупному»! При этом УК включила в стоимость содержания и текущего ремонта работы по капитальному ремонту общего имущества в доме. В такой ситуации наиболее разумным решением может быть принятие к сведению предложения компании и установление тарифа, принятого на общем собрании ОСС.

Дела по статье 7.23.3 КоАП рассматривает суд. Жилинспектор составляет протокол об административном правонарушении на основании п. 69, ст. 28.3. КоАП.

На основании ст. 46 Закона РФ «О защите прав потребителей», инспектор жилищной инспекции подает исковое заявление в суд для защиты прав неопределенного круга потребителей жилищных услуг.

3. НАРУШЕНИЯ САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ



** Кодекс Российской Федерации
об административных
правонарушениях*

Ряд статей * предусматривает ответственность за нарушения в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Контрольные и надзорные функции в этой сфере осуществляет Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека и ее территориальные органы, кратко Роспотребнадзор. Сайт главного управления Роспотребнадзора – <http://rospotrebnadzor.ru>.

Функции по надзору в этой сфере возложены на органы Роспотребнадзора Положением о федеральном государственном санитарно-эпидемиологическом надзоре, утвержденном постановлением Правительства РФ от 05.06.2013 № 476.

Термин «санитарно-эпидемиологическое благополучие» очень широк и относительно жилых домов вмещает в себя следующие параметры:

САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКОЕ БЛАГОПОЛУЧИЕ



качество воздуха



качество воды



качество
строительных материалов
и конструкций здания



достаточную
освещенность



уровень шума



наличие электромагнитных
и радиационных излучений
в пределах установленных
нормативов



мероприятия
по поддержанию
в чистоте мест
общего пользования



мероприятия по сбору
и вывозу твердых бытовых
отходов и мусора

ЖК РФ в части 1.1 статьи 161 определяет, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, законодательства о защите прав потребителей.

В требованиях к содержанию общего имущества, изложенных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) в пункте 11, подпунктах «г», «д», «д(1)» говорится:

«Содержание общего имущества ... многоквартирного дома включает в себя:

- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;*
- д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;*
- д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртуть-содержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности»*

В качестве примера повсеместно распространенного и наиболее очевидного нарушения санитарных правил и гигиенических требований к содержанию общего имущества можно взять нарушения по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (мусора), обустройству площадок для мусора и другие подобные нарушения.

Во-первых, такие нарушения всегда заметны сразу, в отличие от некачественной воды или температуры воздуха в жилом помещении или в подъезде, когда необходимы специальные замеры температуры, а также исследование воды в лаборатории на предмет предельной допустимой концентрации вредных веществ с последующей фиксацией проведенных замеров и исследований.

Во-вторых, и это немаловажно, статьей 8.2 КоАП «Несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами» предусмотрена ответственность от 100 000 до 250 000 рублей, в отличие от статьи 6.5 «Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде», по которой ответственность предусмотрена в размере от 20 000 до 30 000 рублей на организацию или от статьи 6.4 «Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта», по которой ответственность от 10 000 до 20 000 рублей.

3.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДЛЯ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЙ

- **ЖК РФ, части 1 и 1.1 ст.161;**
- **Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда** (утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170);
- **Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;**
- **Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;**
- **Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;**
- **СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64;**
- **СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест», утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988;**
- **Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», статья 10.**

3.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЗАКОНОВ И НОРМАТИВНЫХ АКТОВ, ОТНОСИТЕЛЬНО БЫТОВЫХ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» в статье 1 под отходами производства и потребления понимает остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства, а **под обращением с отходами**, закон понимает **деятельность по сбору, накоплению**, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов. Твердые коммунальные отходы – отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

Из содержания статьи 11 **Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ** «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» следует, что юридические лица в соответствии с осуществляемой ими деятельностью обязаны, в частности, выполнять требования санитарного законодательства; обеспечивать безопасность для здоровья человека выполняемых работ и оказываемых услуг, а также продукции производственно-технического назначения; осуществлять производственный контроль, в том числе посредством проведения лабораторных исследований и испытаний, за соблюдением санитарных правил и проведением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий при выполнении работ и оказании услуг.

Пунктом 1 статьи 22 установлено, что отходы производства и потребления подлежат сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для здоровья населения и среды обитания, и которые должны осуществляться **в соответствии с санитарными правилами** и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Согласно пункту 2 статьи 21 закона содержание территорий городских и сельских поселений, промышленных площадок должно отвечать санитарным правилам.

Пунктом 1 статьи 22 установлено, что отходы производства и потребления подлежат сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для здоровья населения и среды обитания, и которые должны осуществляться **в соответствии с санитарными правилами** и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Согласно пункту 2 статьи 21 закона содержание территорий городских и сельских поселений, промышленных площадок должно отвечать санитарным правилам.

В силу статьи 16 **Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»** индивидуальные предприниматели и юридические лица при эксплуатации предприятий, зданий, строений, сооружений и иных объектов, связанных с обращением с отходами, обязаны, в том числе соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды и здоровья человека.

В **Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда**, утвержденных постановлением Госстроя от 27 сентября 2003 г. № 170, содержится целый раздел под номером 5.9, посвященный мусоропроводам, который так и называется «Мусоропроводы».

Подпункт 5.9.10 Правил устанавливает:

«Персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать:

- а) уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов;*
- б) очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов;*
- в) своевременную замену заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порожние;*
- г) вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз;*
- д) очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шиббером;*
- е) профилактический осмотр всех элементов мусоропровода;*
- ж) устранение засоров.*

В Приложении 2 к Правилам «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта...» установлен максимальный срок устранения неисправности мусоропровода – 1 сутки. Это означает, что при возникновении каких-либо неполадок в работе мусоропровода, с момента обнаружения сотрудником управляющей организации или с момента подачи заявки кого-либо из жителей дома до момента устранения неисправности не может пройти более 24 часов. Если срок устранения неисправности не соблюдается – это явное нарушение Правил, за которое управляющую компанию можно привлечь к административной ответственности, предварительно позаботившись о том, чтобы заявка была зафиксирована в управляющей компании.

Подпункт 5.9.12 Правил устанавливает:

«Отходы из камер должны удаляться ежедневно. Перед удалением или заменой контейнеров следует закрывать шибер части ствола мусоропровода».

Подобные требования, а также требования о периодичности вывоза мусора из контейнеров с площадок вблизи домов и непосредственно из мусоросборных камер под мусоропроводами содержатся в пункте 8.2 «Требования к удалению бытовых отходов и мусора» санитарных правил и нормативов **СанПиН 2.1.2.2645-10** «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64.

Подпункт 8.2.2:

«Мусоропровод должен содержаться в исправном состоянии, быть оборудован устройствами, обеспечивающими возможность его очистки, дезинфекции и дезинсекции».

Подпункт 8.2.4:

«Контейнеры и другие емкости, предназначенные для сбора бытовых отходов и мусора, должны вывозиться или опорожняться ежедневно».

Санитарные правила «СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест», утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988, пункт 2.2.1:

«При временном хранении отходов в дворовых сборниках должна быть исключена возможность их загнивания и разложения. Поэтому срок хранения в холодное время года (при температуре – 5 град. и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время (при плюсовой температуре – свыше + 5 град.) не более одних суток (ежедневный вывоз). В каждом населенном пункте периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы».

При этом Верховный Суд РФ в своем решении от 09.12.2014 № АКПИ 14-1216 «Об отказе в удовлетворении заявления о признании частично недействующим пункта 2.2.1 Санитарных правил «СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест», разъясняя отсутствие противоречий в названных положениях разных санитарных правил, указывает: «...пункт 2.2.1 СанПиН 42-128-4690-88 устанавливает требования к хранению отходов в дворовых контейнерах (сборниках), пункт 8.2.4 СанПиН 2.1.2.2645-10 – в контейнерах, располагающихся в жилых зданиях и помещениях».

Следовательно, мусор из контейнеров и емкостей в любом случае должен вывозиться ежедневно летом вне зависимости от того, в доме или на улице находится контейнер, и лишь зимой допускается вывозить раз в 3 дня мусор с контейнерных уличных площадок. При нарушении сроков вывоза мусора нарушаются требования указанных нормативов, Правил, и, следовательно, при бдительном отношении жильцов и знании, куда и как подавать заявление, управляющую компанию можно и нужно привлекать к административной ответственности.

Относительно оборудования и содержания мест расположения площадок для мусорных контейнеров порядок довольно жестко регламентирован. Из пункта 8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10 следует, что для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и зелеными насаждениями (кустарниками) по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта.

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

В соответствии с пунктом 2.2.3 СанПиН 42-128-4690-88 площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Вывод: нарушение расстояний, количества контейнеров, их состояния, оснащённости площадок будет являться поводом к привлечению недобросовестной управляющей организации к административной ответственности.

3.3. КУДА ПОДАВАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ



В управление Роспотребнадзора по своему региону. При использовании интернета всю контактную информацию о региональном управлении можно получить на сайте http://rospotrebnadzor.ru/region/structure/str_uprav.php. Также возможно подать заявление непосредственно через центральный сайт <http://rospotrebnadzor.ru/feedback/new.php>. В этом случае ваше обращение перенаправят в управление Роспотребнадзора по вашему региону.

3.4. СПОСОБ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ



● лично



● по почте



● по электронной почте



● через официальный сайт



3.5. ФОРМА ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ



В настоящем пособии приводятся два варианта заявлений в органы Роспотребнадзора (Приложение 3 и Приложение 3.1). В Приложении 3.1 приведен упрощенный вариант заявления, в котором от заявителя требуется только указать на предполагаемые нарушения. В Приложении 3 приведен образец заявления в случае, если простого обращения недостаточно для проведения проверки. Синим цветом в образцах выделена информация для заявителя, подлежащая удалению при заполнении заявления.



Статьи КоАП, в соответствии с которыми Роспотребнадзор рассматривает дела об административных правонарушениях относительно многоквартирных домов:

Максимальная ответственность предусмотрена **статьей 8.2** «Несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами (в ред. Федерального закона от 23.07.2013 N 226-ФЗ):

«Несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при сборе, накоплении, использовании, обезвреживании, транспортировании, размещении и ином обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами – (в ред. Федеральных законов от 28.12.2009 № 380-ФЗ, от 23.07.2013 № 226-ФЗ) влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц – от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц – от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток» (в ред. Федерального закона от 30.12.2008 № 309-ФЗ).

Следующие статьи предусматривают штрафы намного ниже, состав лиц, которых придется привлекать к ответственности, многообразнее (помимо управляющей компании ответственность будут делить поставщики коммунальных услуг), поэтому тексты статей приведены не полностью, сведения об ответственности приведены только в отношении юридических лиц.

Статья 6.3.

*Нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, выразившееся в нарушении действующих санитарных правил и гигиенических нормативов, невыполнении санитарно-гигиенических и противоэпидемических мероприятий, – влечет ... наложение административного штрафа... на юридических лиц, – **от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей** или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.*

Статья 6.4.

*Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта влечет наложение административного штрафа на юридических лиц – **от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей** или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.*

Статья 6.5.

*Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде влечет наложение административного штрафа ... на юридических лиц, – **от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей** или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.*

3.6. РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВЛЕНИЯ



Рассматривают дела об административных правонарушениях, изложенных в ст.8.2. КоАП РФ, должностные лица Роспотребнадзора, перечисленные в части 2 статьи 23.13. КоАП РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Помимо мер воздействия, изложенных в настоящем пособии, существуют менее карательные способы, например, такие как изменение договора управления многоквартирным домом, тарифов на обслуживание, расторжение договора управления и в результате – выбор собственниками другой управляющей компании, либо создание товарищества собственников жилья. Однако для принятия таких решений должно быть собрано общее собрание собственников, которое у нечистоплотных управляющих компаний вообще никогда не проводилось, а если и проводилось, то только на бумаге. К тому же могут понадобиться специальные познания в юридической сфере, чтобы изменить или расторгнуть договор, а также могут возникнуть трудности организационного характера при созыве собрания и принятии решений. Такие трудности могут исходить от тех же недобросовестных управляющих компаний, что делает практически невозможным проведение собрания и принятия им решения.

В таких ситуациях использование рекомендаций, изложенных в настоящем пособии, может стать единственным способом воздействия на свою управляющую организацию.



ПРИЛОЖЕНИЯ

Руководителю Главного управления МЧС России
по *указать регион и ФИО начальника, если
известно*

*точный адрес управления указан на официальном
сайте <http://www.mchs.gov.ru/document/268530>*

*От *указать ФИО, адрес, телефон заявителя, при
желании получить ответ по электронной почте,
указать адрес почты заявителя**

ЗАЯВЛЕНИЕ

о нарушении требований Правил противопожарного режима

Я проживаю в многоквартирном доме по адресу *указать адрес
квартиры по которой подается заявление*. Дом находится в управле-
нии *указать название управляющей компании (если не знаете какая
конкретно компания обслуживает ваш дом, информацию о ней, рекви-
зитах, деятельности вы найдете на сайте [https://www.reformagkh.ru/
myhouse](https://www.reformagkh.ru/myhouse), для поиска вам необходимо ввести адрес дома и выбрать ре-
гион. Наименование и реквизиты управляющей организации обычно
указаны на квитанции для оплаты услуг, если квитанция выставля-
ется самой УК).*

В соответствии с частями 1 и 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Рос-
сийской Федерации управление многоквартирным домом должно
обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания
граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквар-
тирном доме. Надлежащее содержание общего имущества собствен-
ников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться
в соответствии с требованиями законодательства Российской Феде-
рации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологи-
ческого благополучия населения, о техническом регулировании, по-
жарной безопасности, защите прав потребителей.

В силу подпункта "е" пункта 11 Правил содержания общего иму-
щества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительст-
ва Российской Федерации от 13.08.2006 N 491) содержание общего
имущества многоквартирного дома включает в себя, в том числе и ме-
ры пожарной безопасности.

В местах общего пользования в многоквартирном доме по адресу
указать адрес дома выявлены следующие нарушения требований
Правил противопожарного режима, утвержденные постановлением
Правительства РФ № 390 от 25.04.2012 «О противопожарном режиме»:

(Перечислить в чем состоят нарушения, по мнению заявителя. Иногда бывает достаточно общих указаний на нарушения, без конкретных норм Правил, для того, чтобы прокуратура согласовала проведения внеплановой проверки сотрудниками госпожнадзора. Порядок проведения и организации внеплановой проверки предусмотрен статьей 10 Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля". Часть 3 статьи обязывает заявителя указать в обращении сведения о фактах, которые явились основанием для инициации проверки. Формулировки фактов изложены в части 2 статьи. В согласовании проверки может быть отказано, если сведения не указаны. Поэтому для достижения цели настоящего обращения, если есть возможность, лучше точно и ясно сформулировать, в чем состоят нарушения на основе формулировок, изложенных в Правилах противопожарного режима, с указанием пунктов Правил, содержащих такого рода нарушения.

Например:

- *срезаны лестничные переходы на крышах между 7-9 этажными вставками и 5-7 этажными вставками (п.23 Правил);*
- *заблокированы проходы, а также чердаки (п.23 Правил);*
- *загромождены эвакуационные пути (п.36 Правил).*

Для описания нарушений в МКД следует руководствоваться пунктами глав I и IV Правил).

Данные нарушения требований пожарной безопасности могут привести к причинению вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также привести к угрозе чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Для обеспечения безопасности прошу:

- проверить факты нарушения требований пожарной безопасности;
- установить виновных лиц и привлечь их к административной ответственности;
- установить сроки для устранения нарушений;
- уведомить меня о результатах проверки изложенных фактов.

Подпись, дата

Приложение:

1. *Если есть возможность фотофиксации, сфотографировать и приложить фотографии нарушений.*
2. *Если несколько жильцов проводили осмотры и при этом были составлены акты обследования, приложить акты.*
3. *Ответы из управляющей организации, если есть. Другие документы на усмотрение заявителя.*

Начальнику государственной жилищной инспекции
указать регион и ФИО начальника, если известно

*От указать ФИО, адрес, телефон заявителя, при желании
получить ответ по электронной почте, указать
адрес почты заявителя*

ЗАЯВЛЕНИЕ

о совершении административных правонарушений
по статьям 7.22, 7.23.3 КоАП РФ

Я проживаю в многоквартирном доме по адресу *указать адрес
квартиры по которой подается заявление.*

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Пункт 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491) предусматривает, что 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:

- 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 (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

В нашем доме условия проживания не соответствуют требованиям жилищного законодательства, а именно *изложить, в чем состоят нарушения, по мнению заявителя, можно кратко описать, что именно не так.*

Например:

- *места общего пользования находятся в неудовлетворительном санитарно-техническом состоянии (фото замечаний в приложении)*

В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, обслуживающая организация обязана обеспечить надлежащее обслуживание, ремонт, эксплуатацию жилого фонда, общего имущества.

Действия управляющей организации *указать какой* содержат признаки правонарушений, предусмотренных статьями 7.22 «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений» и 7.23.3 «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии со ст. 23.55 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, рассматривают административное правонарушение по ст.7.22 КоАП.

В соответствии со ст. 23.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, суды рассматривают административное правонарушение по ст. 7.23.3 КоАП, а органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор, составляют протокол об административном правонарушении по указанной статье на основании п. 69, ст. 28.3 КоАП.

На основании вышеизложенного, прошу:

- провести по изложенным фактам выездную проверку;
- возбудить административное производство в отношении управляющей организации *указать какой*;
- установить виновных лиц и привлечь их к административной ответственности;
- выдать предписание о выполнении необходимых мероприятий для устранения нарушений, установить сроки их исполнения.

Подпись, дата

Приложение:

1. *Если есть возможность фотофиксации, сфотографировать и приложить фотографии нарушений.*
2. *Если несколько жильцов проводили осмотры и при этом были составлены акты обследования, приложить акты.*
3. *Ответы из управляющей организации, если есть. Другие документы на усмотрение заявителя.*

Образец заявления, подаваемого жильцом единолично по нарушению, предусмотренному статьей 8.2 КоАП РФ (усложненная форма)

Руководителю управления Роспотребнадзора по *указать регион и ФИО начальника, если известно*

точный адрес управления указан на официальном сайте http://rospotrebnadzor.ru/region/structure/str_uprav.php

заявление можно отправить с центрального сайта <http://rospotrebnadzor.ru/feedback/new.php>

От указать ФИО, адрес, телефон заявителя, при желании получить ответ по электронной почте, указать адрес почты заявителя

ЗАЯВЛЕНИЕ

о нарушении санитарно-эпидемиологических требований
формулировка, указанная ниже, выбирается в зависимости от вида нарушений

вариант 1 при обращении с отходами потребления

вариант 2 к содержанию общего имущества в многоквартирном доме

вариант 3 к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

Я проживаю в многоквартирном доме по адресу *указать адрес квартиры по которой подается заявление*. Дом находится в управлении *указать название управляющей компании (если не знаете какая конкретно компания обслуживает ваш дом, информацию о ней, реквизитах, деятельности вы найдете на сайте <https://www.reformagkh.ru/myhouse>, для поиска вам необходимо ввести адрес дома и выбрать регион. Наименование и реквизиты управляющей организации обычно указаны на квитанции для оплаты услуг, если квитанция выставляется самой УК).*

В соответствии с частями 1 и 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном 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.

Требования к содержанию общего имущества, изложенные в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Пункт 11, подпункты «Г», «Д», «Д(1)» включают в себя:

- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.»

В многоквартирном доме по адресу *указать адрес дома*, в местах общего пользования (*например, «на придомовой территории» или «на контейнерных площадках»*) выявлены нарушения требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170:

(Далее по возможности необходимо описать само нарушение, например, если не освещается площадка для мусорных контейнеров, вокруг контейнеров, так и писать: «Площадка вокруг контейнеров, сама площадка не освещается»; если контейнеры сломаны, повреждены, так и писать: «Контейнеры сломаны. Боковые стенки двух контейнеров имеют повреждения – отверстия, через которые мусор вываливается на территорию рядом с контейнерами. Площадка вокруг контейнеров из-за этого постоянно в мусоре».

Ссылка на конкретные пункты Правил, которые нарушаются, или на конкретные пункты санитарных правил и нормативов (СанПиНы), не является обязательным условием при подаче таких заявлений. Обязанность знать такого рода детали возложена и на управляющую организацию, и на контролирующий орган, то есть на Роспотребнадзор.

Иногда достаточно простого описания самого нарушения без предварительного изучения самих Правил и СанПиНов, как например в образце заявления в Приложении 3.1. На такое заявление должны среагировать органы Роспотребнадзора, выйти с проверкой после её согласования с органами прокуратуры (либо непосредственно вместе с работниками прокуратуры), зафиксировать нарушение, если оно присутствует, и выдать предписание о его устранении вместе с наложением административного взыскания.

Однако, учитывая практику согласования внеплановых проверок между надзорным органом и прокуратурой, простого указания на предполагаемые нарушения может быть недостаточно. В этом случае придется приводить формулировки нарушений в соответствии с Правилами и СанПиНами. В любом случае заявители сами решают, какую форму заявления использовать, но учитывая, что настоящее пособие рассчитано на потребителей жилищных и коммунальных услуг, которые не в состоянии влиять на недобросовестные управляющие организации кроме как через надзорные органы, таким жителям придется в любом случае изучать свои права, обязанности управляющей организации. В противном случае привлечь управляющую организацию к ответу вряд ли получится.

В этом образце заявления для примера приводятся некоторые пункты Правил, имеющие отношение к мусору. Нарушением будет считаться невыполнение требований, изложенных в этих пунктах, например, отсутствие освещения около площадок с контейнерами, отсутствие дезинфекции внутреннего ствола мусоропровода или недостаточное выполнение требований к вывозу мусора, который вывозится, но не так часто, как полагается, и т.д.:

3.7. «Санитарная уборка, сбор мусора и вторичных материалов»

3.7.1. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать:

- **установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов;**
- **своевременную уборку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;**
- **организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов;**
- **свободный подъезд и освещение около площадок под установку контейнеров и мусоросборников;**
- **содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и бункеров, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории.**

– пунктов

5.9. «Мусоропроводы»

5.9.10 Персонал, обслуживающий мусоропроводы, должен обеспечивать:

- а) уборку, мойку и дезинфекцию загрузочных клапанов;
- б) очистку, промывку и дезинфекцию внутренней поверхности стволов мусоропроводов;

- в) своевременную замену заполненных контейнеров под стволами мусоропроводов на порожние;
- г) вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз;
- д) очистку и мойку мусоросборных камер и нижнего конца ствола мусоропровода с шиббером;
- е) профилактический осмотр всех элементов мусоропровода;
- ж) устранение засоров.

- нарушения требований санитарных правил и нормативов, предусмотренных пунктом 8.2. «Требования к удалению бытовых отходов и мусора» («СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы", утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 64 (ред. от 27.12.2010));
- нарушения требований санитарных правил и нормативов, предусмотренных пунктом 2.2. «Сбор твердых бытовых отходов» ("СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест", утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР 05.08.1988) *(и описать само нарушение. Здесь указаны основные санитарные правила, требования которых нарушаются относительно вопросов, связанных с мусором в многоквартирных домах).*

На основании статьи 11 Федерального закона от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" юридические лица в соответствии с осуществляемой ими деятельностью обязаны, в частности, выполнять требования санитарного законодательства, обеспечивать безопасность для здоровья человека выполняемых работ и оказываемых услуг, а также продукции производственно-технического назначения; осуществлять производственный контроль, в том числе посредством проведения лабораторных исследований и испытаний, за соблюдением санитарных правил и проведением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий при выполнении работ и оказании услуг.

В силу статьи 16 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" индивидуальные предприниматели и юридические лица при эксплуатации предприятий, зданий, строений, сооружений и иных объектов, связанных с обращением с отходами, **обязаны**, в том числе **соблюдать экологические, санитарные и иные требования**, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды и здоровья человека.

В соответствии с вышеизложенным управляющая компания обязана содержать общее имущество в многоквартирном доме в надлежащем состоянии и обладает всеми необходимыми для этого ресурсами.

Действия управляющей организации *указать какой* содержат признаки правонарушения по ст. 8.2 «Несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии со ст. 23.13 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях органы, осуществляющие федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор, рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 8.2 КоАП РФ.

На основании вышеизложенного прошу:

- провести по изложенным фактам проверку;
- рассмотреть дело об административном правонарушении по статье 8.2 КоАП РФ в отношении управляющей организации *указать её название*;
- привлечь к административной ответственности виновных лиц;
- выдать предписание о выполнении необходимых мероприятий для устранения нарушений, установить сроки их исполнения.

Подпись, дата

Приложение:

1. *Если есть возможность фотофиксации, сфотографировать и приложить фотографии нарушений.*
2. *Если несколько жильцов проводили осмотры и при этом были составлены акты обследования, приложить акты.*
3. *Ответы из управляющей организации, если есть. Другие документы на усмотрение заявителя.*

Образец заявления, подаваемого жильцом единолично по нарушению, предусмотренному статьей 8.2 КоАП РФ (простая форма)

Руководителю управления Роспотребнадзора по *указать регион и ФИО начальника, если известно*

точный адрес управления указан на официальном сайте http://rospotrebnadzor.ru/region/structure/str_uprav.php

заявление можно отправить с центрального сайта <http://rospotrebnadzor.ru/feedback/new.php>

От указать ФИО, адрес, телефон заявителя, при желании получить ответ по электронной почте, указать адрес почты заявителя

ЗАЯВЛЕНИЕ

о нарушении санитарно-эпидемиологических требований
формулировка, указанная ниже, выбирается в зависимости от вида нарушений

вариант 1 при обращении с отходами потребления

вариант 2 к содержанию общего имущества в многоквартирном доме

вариант 3 к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

Я проживаю в многоквартирном доме по адресу *указать адрес квартиры по которой подается заявление*. Дом находится в управлении *указать название управляющей компании (если не знаете какая конкретно компания обслуживает ваш дом, информацию о ней, реквизитах, деятельности вы найдете на сайте <https://www.reformagkh.ru/myhouse>, для поиска вам необходимо ввести адрес дома и выбрать регион. Наименование и реквизиты управляющей организации обычно указаны на квитанции для оплаты услуг, если квитанция выставляется самой УК).*

В соответствии с частями 1 и 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном 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.

Требования к содержанию общего имущества, изложенные в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

Пункт 11, подпункты «г», «д», «д(1)» включают в себя:

- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.»

В многоквартирном доме, где я проживаю, в местах общего пользования, *(например, «на придомовой территории» или «на контейнерных площадках»)* выявлены следующие нарушения:

(описать в чем, по мнению заявителя, состоят нарушения, например,

- *площадка вокруг контейнеров не освещается,*
- *бетонная площадка под контейнерами отсутствует,*
- *контейнеры располагаются вблизи дома на расстоянии 8 метров и прочее.).*

На основании выявленных нарушений прошу:

- проверить факты нарушения санитарно-эпидемиологических требований,
- установить виновных лиц и привлечь их к административной ответственности,
- установить сроки для устранения нарушений,
- уведомить меня о результатах проверки изложенных фактов.

Подпись, дата

Приложение:

1. *Если есть возможность фотофиксации, сфотографировать и приложить фотографии нарушений.*
2. *Если несколько жильцов проводили осмотры и при этом были составлены акты обследования, приложить акты.*
3. *Ответы из управляющей организации, если есть. Другие документы на усмотрение заявителя.*



Центр независимого мониторинга исполнения
Указов Президента Российской Федерации
«Народная экспертиза»
ОБЩЕРОССИЙСКОГО НАРОДНОГО ФРОНТА