

Иск № 178
от 09.08.17



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Алеутская, д. 45а, г. Владивосток, 690091, телефон/факс: (423) 243-26-40, 240-00-57, e-mail: gj_i_pk@primorsky.ru
ОКПО 91796269, ИНН 2540171519, КПП 254001001, ОГРН 1112540003982

03.07.2017

№ 51-04-09/758

**В Советский районный суд
г. Владивостока**

690069, г. Владивосток, пр-кт 100-летия
Владивостока, д. 92

Истец:

**Государственная жилищная
инспекция Приморского края
(ИНН:2540171519)**

Ответчик:

**Товарищество собственников жилья
«Столетие, 100в» (ИНН: 2539110504)
690069, Приморский край, г. Владивосток,
пр-кт 100-летия Владивостока, д. 100в. ✓**

Третье лицо:

**Буянова Татьяна Петровна
690069, Приморский край, г. Владивосток,
пр-кт 100-летия Владивостока, д. 100в, кв. 31.**

Адрес проживания: 690048, Приморский край,
г. Владивосток, ул. Фирсова, д. 86, кв. 93.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

об устранении нарушений обязательных требований

Проверкой соблюдения обязательных требований, оформленной актом проверки от 04.07.2017 №51-04-13/95, государственной жилищной инспекцией Приморского края (далее - инспекция) выявлено нарушение Товариществом собственников жилья «Столетие 100в» (далее – Товарищество, ТСЖ «Столетие 100в») обязательных требований к содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 100в по пр-кту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке, а также неисполнение предписания инспекции от 20.04.2017 №51-04-14/25/1.

ТСЖ «Столетие 100в» осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом №100в по пр-кту 100-летия Владивостока в

г. Владивостоке на основании решения общего собрания собственников помещений от 07.10.2013 в многоквартирного дома по указанному адресу.

С целью устранения нарушений, управляющей организации выдано предписание от 20.04.2017 №51-04-14/25/1, в соответствии с которым, на управляющую организацию возложены обязанности по устранению следующих нарушений в срок до 30.05.2017, а именно:

- восстановить напольное покрытие в местах общего пользования во исполнение п. 12, Постановления 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», п. 4.4.1, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила №170), п.п. «а», п.п. «б», п.п. «е» п. 10 и п.п. «з» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491;

- восстановить систему горячего водоснабжения и предоставление коммунальной услуги – горячее водоснабжение по п.п. «п» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354;

- раскрыть информацию о деятельности Товарищества в соответствии с п. 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- ознакомить собственника жилого помещения №31 многоквартирного дома №100в по пр-кту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке с документами, перечень которых определен ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ.

Согласно ч.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов

пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно ч. 1.1. ст. 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Пунктом 10 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» (далее – Правила № 491) установлено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации 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; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениям и общего пользования, а также земельным

участком, на котором расположен многоквартирный дом; 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 соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома; соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

В силу ч. 2.2 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с п. 11 Правил № 491, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического

износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя помимо прочего: - осмотр общего имущества; обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения, электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения; поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях; уборку и санитарно - гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества; текущий и капитальный ремонт общего имущества.

Правила № 170 определяют требования и порядок обслуживания, содержания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности, проведения единой технической политики в жилищной сфере обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно - правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с п. 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731 управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:

- общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива).

- информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

- отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год.

ТСЖ «Столетие 100в» при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом №100в по пр-кту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке нарушены обязательные требования установленные к организации, осуществляющей управление, а именно п. 12, Постановления 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», п. 4.4.1, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», п.п. «а», п.п. «б», п.п. «е» п. 10 и п.п. «з» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, п.п. «п» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, п. 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ.

В ходе проверки содержания общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №100в по пр-кту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке при осмотре на первом этаже частично отсутствует надлежащее напольное покрытие. На всех этажах здания местами отсутствует напольное плиточное покрытие.

В нарушение ч. 3 ст. 143.1 Жилищного кодекса Российской Федерации сведения об ознакомлении собственника жилого помещения №31 многоквартирного дома №100в по проспекту 100-столетие Владивостока в г. Владивостоке не предоставлены в полном объеме, что подтверждается представленной перепиской, информация об ознакомлении собственника жилого помещения №31 многоквартирного дома по указанному адресу отсутствует.

Система горячего водоснабжения и подача коммунальной услуги – горячего водоснабжение не восстановлена.

Также в ходе проверки установлено, что на сайте Государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства «Реформа ЖКХ» (www.reformagkh.ru), утвержденного для раскрытия информации организациями, осуществляющими управления многоквартирными домами на основании Приказа Минрегиона России от 02.04.2013 №124 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» Товариществом не в полном объеме раскрыта требуемая информация, а именно в карточке многоквартирного дома № 100в по пр-кту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке в разделе общей информации и выполняемых работах отсутствует требуемая информация.

На основании изложенного, руководствуясь частью 6 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 3, 4, 24, 30, 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

прошу:

1. Признать действия ТСЖ «Столетие 100в» по несоблюдению обязательных требований к содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома №100в по пр-кту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке незаконными.
2. Обязать ТСЖ «Столетие 100в» в течении календарного месяца с даты вступления решения суда в законную силу:
 - раскрыть информацию на сайте <https://www.reformagkh.ru> в соответствии с требованиями Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» за пять лет деятельности Товарищества в соответствии с п. 5;
 - провести работы по восстановлению напольного плиточного покрытия в местах общего пользования многоквартирного дома №100в по пр-ту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке;

- восстановить систему горячего водоснабжения и подачу указанной коммунальной услуги собственникам помещений многоквартирного дома №100в по пр-кту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке;

- ознакомить собственника жилого помещения №31 многоквартирного дома №100в по пр-кту 100-летия Владивостока в г. Владивостоке Буянову Татьяну Петровну с документами в объеме и порядке, установленном ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ.

Приложение (ответчику и третьему лицу приложения направлены):

1. Копия настоящего заявления – в 2-х экз.
2. Копия доверенности от 09.01.2017 №51-32-15;
3. Сведения об отправке приложений (с 4 по 16);
4. Копия предписания от 04.07.2017 № 51-04-14/67 с подтверждением отправки;
5. Копия предписания от 20.04.2017 №51-04-14/25/1 с подтверждением отправки;
6. Копия предписания от 15.02.2017 №51-04-14/18 с подтверждением отправки;
7. Копия предписания от 03.10.2016 №51-04-14/141;
8. Копия протокола общего собрания ТСЖ «Столетие 100в» от 17.09.2016;
9. Сведения с сайта «Реформа – ЖКХ» www.reformagkh.ru;
10. Копия Устава от 11.11.2010;
11. акт проверки от 04.07.2017 № 51-04-13/95;
12. выписка из ЕГРЮЛ;
13. Копии обращений Буяновой Татьяны Петровны;
14. письмо о ПАО «ДЭК» от 20.11.2015;
15. соглашение от 28.05.2015 по водоотведению и водоснабжению;
16. фотографические снимки.

Представитель инспекции
(по доверенности)

С.В. Васин

"Верно"		
государственная жилищная инспекция Приморского края		
<i>С.В. Васин</i>	<i>С.В. Васин</i>	
подпись	Ф.И.О	должность
" 09 "	<i>СВ</i>	20 17г.