

НАЕЗД

С НОВЫМ ГОДОМ!!!

002

ГЖИ

Подается с интервалом три дня после 001
Дата тщательно фиксируется
ЗАНОСИТСЯ в таблицу

Государственная жилищная инспекция
Заявители Света и Галина **ШАПКА**
Адрес

ЖАЛОБА на нарушении лицензионных требований

Заявители проживают в многоквартирном доме, который считается находящимся под управлением ГБУ "Жилищник района Лианозово". Деятельность по управлению многоквартирным домом включает содержание общего имущества многоквартирного дома. Однако деятельность осуществляется с грубыми нарушениями лицензионных требований

ПЕРВОЕ нарушение лицензионных требований

Надлежащее содержание общего имущества согласно ч.2.3 ст.161 ЖК РФ "должно соответствовать всем правилам", установленным законом (ключевое слово употребленное в этой норме права: "всем". Это квантор всеобщности)

В состав полного комплекта требований (всех требований) входит обязательная государственная регистрация общего имущества многоквартирного дома на случай, если какое-либо юридическое лицо имеет намерение заняться содержанием общего имущества. Поскольку содержание общего имущества включает обеспечение комфортных условий на прилегающей территории, то необходимы соответствующие регистрационные действия выполнить в отношении земельного участка.

Под земельным участком под жилым домом признается придомовая территория с элементами озеленения и благоустройства, относящаяся к объектам общего имущества собственников помещений в МКД (ч.1 ст.36 ЖК РФ).

Границы и размер придомовой территории, сформированной под МКД, определяются требованиями земельного и градостроительного законодательства (п.4 ч.1 ст.36 ЖК РФ).

В п.3 Правил содержания общего имущества в МКД (ПП РФ №491 от 13.08.2006 года) сказано, что при определении состава общего имущества многоквартирного дома необходимо руководствоваться данными ЕГРП и государственного земельного кадастра о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.

В ст.16 ФЗ №189 от 29.12.2004 «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» утверждены условия и порядок перехода земельного участка в общую долевую собственность владельцев помещений в МКД, который находится на нём. Из этого следует: если земельный участок под МКД сформирован до введения в действие Жилищного Кодекса РФ и состоит на государственном кадастровом учёте, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность владельцев помещений в доме (ч.2 ст.16 ФЗ №189).

Построенные после вступления в силу ЖК РФ жилые дома вводятся в эксплуатацию только, если данные о местоположении границ земельного участка под МКД внесены в государственный кадастр недвижимости. Земельный участок под домом переходит в общее имущество собственников жилья с момента постановки его на государственный кадастровый учёт.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 N 22 "О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме ..." в пункте 13 указано

При разрешении споров, связанных с внесением платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, следует исходить из того, что к общему имуществу в многоквартирном доме относится только то имущество, которое отвечает признакам, закрепленным в статье 36 ЖК РФ и пункте 1 статьи 290 ГК РФ.

Обслуживание чужого имущества, вызванное нарушением лицензионных требований, не должно оплачиваться собственниками помещений, а если было оплачено, то переплата должна быть возвращена плательщикам.

С позиций конституционно - правового истолкования факт оказания услуг, подтвержденный с одной стороны, требует проверки на соблюдение законности. Конституционный Суд РФ в своем Определении 163-О от 25 февраля 2013 «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гр-на В.Т.Алексимова на нарушение его конституционных прав частями 1 и 2 статьи 153 ЖК РФ» указал на необходимость проверки наличия законных оснований при возложении на собственников обязанностей по оплате жилого помещения, имея в

виду, что оплате подлежат услуги, оказанные на законных основаниях. В рассматриваемом случае услуги оказываются "без законных оснований" (выражение введено в оборот Определения КС РФ 163-О).

Что касается нашего конкретного дома, то руководство управляющей организации отказалось предпринять управленческие действия по созданию законных оснований для обслуживания земельного участка с элементами благоустройства - не предприняло обязательного управленческого действия по постановке участка на кадастровый учет - тем самым совершило грубое нарушение лицензионных требований.

ВТОРОЕ правонарушение лицензионных требований

В состав документов, связанных с управлением многоквартирным домом, на основании п. 26 Правил N 491 включаются:

- копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка.

Отсутствие таких документов указывает на состав правонарушения, поскольку в соответствии с пунктом **3** «Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждённого постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 г. N1110, **лицензионными требованиями** к лицензиату, является соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ (работы по СОДЕРЖАНИЮ, тогда как работы по содержанию общего имущества должны соответствовать всем правилам, установленным Правительством России, и прежде всего, Правилам содержания №491.

Результатом исполнения государственной функции по лицензионному контролю в соответствии с п. 13. «Административного регламента исполнения государственной функции по лицензионному контролю» является:

- 1) составление акта проверки;
- 2) принятие мер, предусмотренных законодательством Российской Федерации (выдача предписаний, привлечение лицензиата к административной ответственности).

В данном случае речь идет об угрозах жизни и здоровью как собственников, так и членов их семей, поскольку из-за хронических перепадов заведомо недобросовестной организации мы ощущаем существенный дефицит семейного бюджета и потому вынуждены отказаться от фитнеса и иных оздоровительных процедур, от покупки современных спортивных принадлежностей, удобной одежды и обуви. **Вы свои смешные (как здесь) или не смешные обстоятельства укажите**

Согласно ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований, за исключением случаев, предусмотренных статьей 7.23.1 КоАП РФ, влечет за собой наложение административного штрафа на юридических лиц - от 250 тысяч до 300 тысяч рублей.

Вина выражена в том, что, несмотря на наличие у ГБУ «Жилищник района Лианозово» возможности обеспечить соблюдение установленных норм и правил, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, общество не приняло все зависящие от него меры по их соблюдению, хотя руководители прошли надлежащую проверку на знания этой сфере.

В связи с изложенным в действиях указанного выше юридического лица усматриваются признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ч.2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в

условия, когда отсутствуют обстоятельства, могущие смягчить административную ответственность.

Несоблюдением требований законодательства о лицензировании отдельных видов деятельности виновное юридическое лицо причинило заявителю значительный имущественный вред и нравственные страдания - поскольку заявитель втягивается в сделку с заведомо недобросовестным контрагентом, что несет риск наступления неблагоприятных последствий, в частности, риск нецелевого расходования уплаченных денежных средств.

Любая угроза нарушения законных имущественных интересов является основанием для признания заявителей потерпевшими в полном соответствии с требованиями ст. 25.2 КоАП РФ

На основании изложенного,

П Р О С И М

1) принять все необходимые меры в рамках полномочий по привлечению виновного юридического лица - ГБУ "Жилищник района Лианозово" - к административной ответственности, предусмотренной частью 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, по двум правонарушениям - с наложением административного штрафа по каждому в размере 300 тысяч руб;

2) признать заявителей потерпевшими

3) официальный ответ представить без пропуска срока, установленного законом на обращение граждан

Особо отмечаем:

1) проверка по данному обращению не требует выезда на место, а потому компетентным специалистом может быть проведена за несколько минут

2) размер административного штрафа за 2 правонарушения 500.000 - 600.000 руб. является ничтожным по сравнению с

допущенной переплатой; на случай отсутствия на счету свободных средств никто не запрещает заимствовать их в любой кредитной организации

Одновременно ЗАЯВЛЯЮ:

В случае отказа в удовлетворении настоящего обращения привести доказательства постановки на кадастровый учет и документально подтвержденную государственную регистрацию общего имущества и наличие в составе технической документации копии кадастрового плана (карты) земельного участка и выписки из Реестра, содержащей сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом; может быть осуществлено приостановление оплаты в порядке самозащиты права, предусмотренное ст.14 ГК РФ

С уважением

Подпись

Дата