

АКТ
общественного жилищного контроля (проверки)
многоквартирного дома по ул. Коммуны, 127 в г. Михайловка Волгоградской области.

«31» мая 2023 года

г. Михайловка

Способ управления /наименование юр. лица, осуществляющего управление общим имуществом собственников многоквартирного дома - управляющая организация: **ООО "ДУ № 1"** (ИНН 3456000771)

Комиссия, действующая на основании приказа Региональной общественной инспекции (далее – РОИ) 23.05.2023 № 25/ОД-КЖКХ в составе:

- Алексеев Андрей Борисович, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции;
- Васильева Людмила Михайловна, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции;
- Хорев Александр Алексеевич, общественный жилищный инспектор Региональной общественной инспекции
- Фетисов Михаил Викторович, руководитель комитета в сфере ЖКХ Региональной общественной инспекции (участвовал в рассмотрении материалов проверки и оформлении акта).

При участии:

- собственника квартиры № 10 (председателя совета многоквартирного дома) по ул. Коммуны, 127 в Михайловка Волгоградской области Пузиковой Валентины Владимировны;
- директора ООО «ДУ № 1» Соловьева Дмитрия Геннадьевича
- представителей администрации г.о.г. Михайловки: консультанта отдела по муниципальному контролю и административной практики Андреевой Юлии Владимировны; консультанта отдела по муниципальному контролю и административной практике Герасимовой Юлии Вячеславовны; консультанта отдела архитектуры и градостроительства Никитиной Татьяны Сергеевны; начальника отдела архитектуры и градостроительства Дарищевой Елены Владимировны; начальника отдела ЖК и ГХ Бахолдиной Ирины Васильевны.
- старшего помощника Межрайонного прокурора Фатеева Дмитрия Павловича.

Основание для проведения мероприятия общественного жилищного контроля: обращение собственника квартиры № 10 по ул. Коммуны, 127 в г.о.г. Михайловка Волгоградской области Пузиковой Валентины Владимировны.

Цель мероприятия общественного жилищного контроля: оперативный общественный жилищный контроль (проверка) в отношении общего имущества многоквартирного дома (МКД) № 10 по ул. Коммуны, 127 в г. Михайловка Волгоградской области, в форме визуального осмотра с применением фотофиксации, для проверки доводов, изложенных в обращении об игнорировании решения, собственников МКД № 127 по ул. Коммуны администрацией городского округа город Михайловка, на запрет установки вывески газеты «Призыв» на фасаде дома; самовольной установке, под газовой трубой, спутниковой антенны; укладки дорожки из брусчатки на газоне к отмотке МКД; планировании организации автостоянки на газоне, под окнами МКД.

При проведении проверки проводилась фотосъемка: фотокамерой телефона iPhone 12 pro max (фотографии, подтверждающие наличие дефектов размещены в акте, полный комплект фотоматериалов можно получить, обратившись E-mail: aab1972@yandex.ru).

Результаты осмотра.

№ п/п	Наименование обследуемых объектов: конструкции, оборудование, элементы общего имущества и т.д.	Оценка состояния или краткое описание дефектов с указанием объема и места дефекта, результаты проведенных осмотров и замеров.	Мероприятия, необходимые для устранения выявленных недостатков
1.	Придомовая территория, отмостка здания.	<p>Без решения общего собрания собственников (далее ОСС) была проложена дорожка, выполненная из боков железобетонной плитки от тротуара к отмостке многоквартирного дома (фото №3 №4)</p> <p>28 июня 2018 года вступила в силу новая редакция Градостроительного кодекса (Федеральный закон от 29.12.2017 № 463-ФЗ). Законодатель ввел понятие «прилегающая территория». Он также установил, что правила благоустройства территории муниципального образования могут регулировать непосредственное и финансовое участие собственников и иных владельцев зданий, строений, сооружений, земельных участков в содержании прилегающих территорий. Правила могут определять границы таких территорий в соответствии с установленным региональным законом порядком.</p> <p>В соответствии с п. 2.6.2.1. «Правил благоустройства территории городского округа город Михайловка Волгоградской области», утвержденных решением Михайловской городской Думы Волгоградской области от 30.10.2017 г. № 10 (далее Правила) территория в радиусе 10 м. является зоной ответственности жилищных кооперативов, жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, управляющих и обслуживающих жилищный фонд организаций в соответствии с заключенными договорами на основании решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме территории многоквартирных домов, в том числе территории со стороны уличного фасада многоквартирного дома до проезжей части улицы, с других сторон. Какая-либо документация на устройство дорожки представителями администрации г.о.г. Михайловки и ООО «ДУ № 1» отсутствует.</p>	<p>Рекомендуется собственникам многоквартирного дома в соответствии со ст. 44 ЖК РФ провести общее собрание с участием уполномоченного представителя ООО «ДУ № 1». На собрании решить вопрос: согласие собственников на устройство газонного ограждения и определения стоимость газонного ограждения и его установки, сроков проведения работ.</p> <p>Рекомендуется ООО «ДУ № 1» обязать собственника рекламной конструкции осуществить ее демонтаж в добровольном порядке, с восстановлением целостности конструкций отделки фасада в местах креплений</p> <p>Рекомендуется ООО «ДУ № 1» обязать собственника параболической антенны осуществить ее демонтаж в</p>

		<p>Без решения ОСС и наличия разработанного и утвержденного в установленном порядке проекта, была устроена входная группа (поднят порог и обложен плиткой) для входа в нежилое помещение. Данная плита относится к общему имуществу многоквартирного дома. (Фото №1-№2).</p> <p>Проект или иные разрешительные документы в администрации г.о.г. Михайловки и ООО «ДУ № 1» отсутствует.</p> <p>Верховный Суд Российской Федерации высказал свою позицию по этому вопросу. Так, по мнению Суда, если возведение крыльца к нежилому помещению в виде пристройки влечет фактическое уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, а именно земельного участка, на котором расположен этот дом, то на такое решение необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (<u>определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 27 июня 2017 г. № 18-КГ17-86</u>).</p> <hr/> <p>Под окнами многоквартирного дома, на газоне, постоянно проводится парковка автотранспорта, согласно пояснениям заявителя, парковка появилась после размещения редакции газеты «Призыв» (фото № 7)</p> <p>В соответствии с п. 4.12.1. Правил Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается: на собственников помещений многоквартирного жилого фонда либо на организации жилищно-коммунального комплекса в соответствии с условиями договоров, заключенных с собственниками помещений многоквартирного жилого фонда либо от имени, за счет и по поручению этих собственников, - за сохранность зеленых насаждений, содержание (текущий ремонт) зеленых насаждений, расположенных в границах земельного участка многоквартирного жилого фонда.</p> <p>В соответствии с 4.12.4.20., 4.12.5. Правил - Заезжать и ездить на автомобилях и спецтехнике, мотоциклах, скутерах, квадроциклах, лошадях, за исключением мест, специально отведенных для этих целей, а также проведения работ по обслуживанию указанных объектов. За незаконное уничтожение (повреждение) зеленых насаждений взыскивается ущерб в соответствии с действующим законодательством.</p> <hr/>	<p>добровольном порядке, с восстановлением целостности конструкций отделки фасада в местах креплений.</p> <p>Администрации г.о.г. Михайловка рекомендовано рассмотреть вопрос о правомерности действий автономного учреждения городского округа город Михайловка Волгоградской области «Редакция газеты «Призыв» по распоряжению муниципальным имуществом, а также по использованию общего имущества без решения ОСС, принять меры в рамках предоставленных действующим законодательством полномочий.</p>
--	--	---	---

2.	Фасад здания	<p>На фасаде здания установлена вывеска газеты «Призыв» (Фото №5 - №6) которая классифицируется как «реклама» по следующим основаниям: «нерекламные» вывески с информацией для потребителей согласно Правилам благоустройства должны располагаться у входа или на входных дверях в здание, помещение, а их допустимый размер составляет не более 60 см на 40 см. Более того вывеска не содержит всех необходимых сведений, предусмотренных Законом РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», в том числе сведения о режиме работы и организационной форме.</p> <p>В силу п. 5 ст. 19 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» установка и эксплуатация рекламной конструкции осуществляются ее владельцем по договору с собственником земельного участка, здания или иного недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция. А если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД, заключение упомянутого договора возможно только при наличии согласия собственников помещений в МКД, полученного в порядке, установленном ЖК РФ.</p> <p><u>(Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 августа 2019 г. № 303-ЭС19-13633)</u></p> <p>Установлено, что 29 марта 2023 года было проведено собрание собственников многоквартирного дома, на котором присутствовали начальник отдела ЖК и ГК Баходдина Ирина Васильевна, представитель газеты «Призыв» главный редактор Кудинова Таиса Владимировна, на данном собрании собственниками многоквартирного дома было принято решение в отказе установки данной вывески.</p> <hr/> <p>На фасаде здания установлена параболическая антенна в непосредственной близости к газопроводу подключенная к помещению в котором располагается газета «Призыв», без наличия решения ОСС. (фото № 8)</p> <p>Фасад здания относится к общему имуществу жильцов многоквартирного дома. В силу части 1 и пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации органом управления многоквартирного дома, к компетенции которого относится принятие решений о пользовании</p>	
----	--------------	---	--

общим имуществом собственников помещений в этом доме, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, действия собственника помещения в многоквартирном доме, выражающиеся в несоблюдении установленного порядка пользования общим имуществом и в размещении на общем имуществе многоквартирного дома личного оборудования без соответствующего на то решения общего собрания собственников помещений в доме, противоречат приведенным требованиям закона и подлежат признанию нарушающими права общей долевой собственности, принадлежащие всем собственникам помещений в многоквартирном доме.

(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.03.2023 N 5-КГ22-150-К2).

Комиссией установлено, что нежилое помещения являются муниципальной собственностью.

Согласно постановлению №813 от 11 апреля 2023 года, закреплено на праве оперативного управления за автономным учреждением городского округа город Михайловка Волгоградской области «Редакция газеты «Призыв»ю

Фотоматериалы:



Фото 1



Фото 2

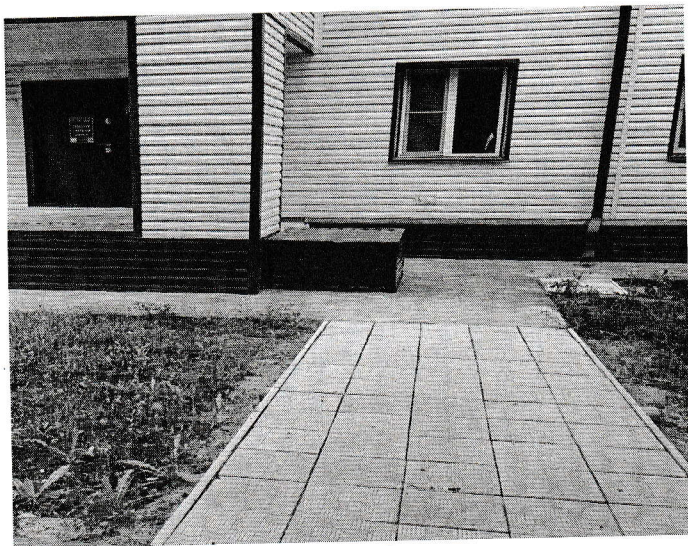


Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

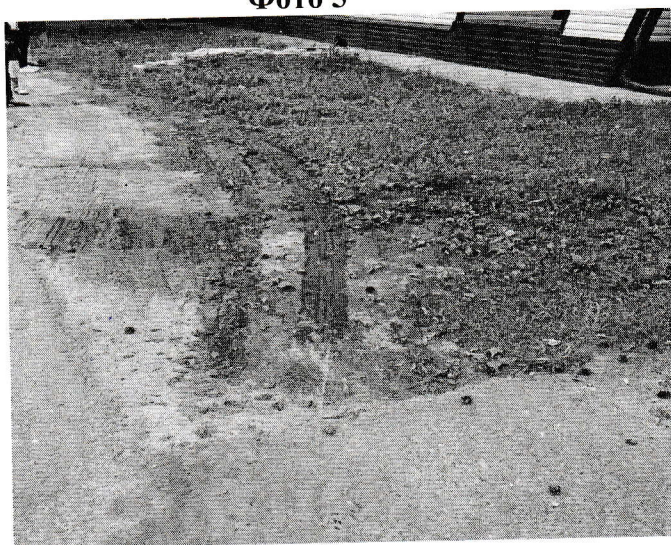


Фото 7

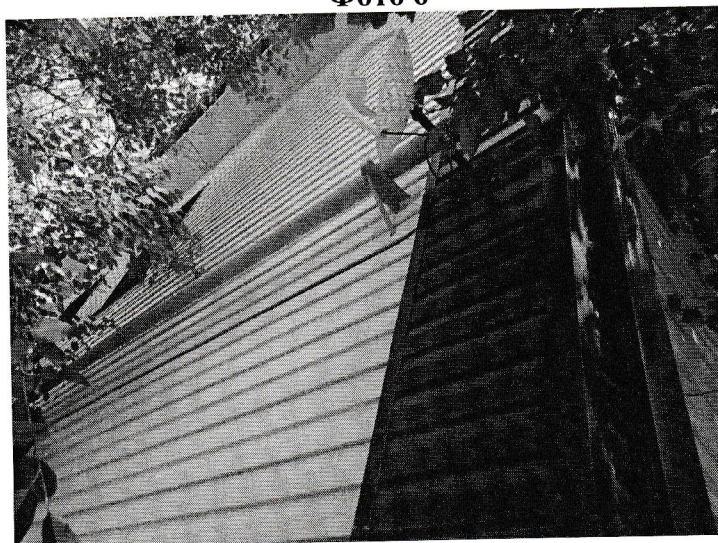


Фото 8

Итоги базовой практики формирования умений проведения общественного жилищного контроля
Васильева Людмила Михайловна, Хорев Александр Алексеевич прошли в качестве стажера следующие этапы:

- 1) участие в качестве стажеров непосредственно в мероприятии общественного жилищного контроля;
- 2) самостоятельное заполнение актов осмотра при наставнической поддержке специалистов НКО в сфере ЖКХ;

- 3) применение акта осмотра для устранения выявленных нарушений предоставляемых ЖКУ;
- 4) мониторинг результативности общественного жилищного контроля.

Выводы и предложения комиссии:

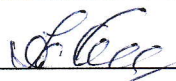
Результаты проверки частично подтверждают факты, изложенные в обращении, администрации г.о.г. Михайловка и ООО «ДУ № 1» предлагается рассмотреть результаты проведенного общественного жилищного контроля и разработать мероприятия, необходимые для устранения выявленных обстоятельств.


О разработке и выполнении запланированных работ/мероприятий предлагается проинформировать Региональную общественную инспекцию и заявителя в течение 30 рабочих дней с момента получения данного акта через систему ГИС ЖКХ.

Подписи:


Алексеев А. Б.


Васильева Л. М.


Хорев А. А.


Фатеев Д.П.