

ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ
ПРИ СЛУЖБЕ ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ
г.Астрахань, ул.Чернышевского, 14, кабинет 34.

ПРОТОКОЛ
ЗАСЕДАНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ СЛУЖБЕ ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

03 ноября 2023г.

Присутствовали:

Синенков О.Г. – Председатель Общественного совета

Амбурцева И.В. – заместитель Председателя Общественного совета

Иконникова М.В. – член Общественного совета

Монин В.В. – член Общественного совета

Калиев М.И. – член Общественного совета

Шмелева Н.Е. – член Общественного совета

Юсупова Н.Н. – секретарь Общественного совета.

Яронова С.Г. – представитель службы жилищного надзора Астраханской области.

ПОВЕСТКА ДНЯ.

- Рассмотрение обращения собственников жилых помещений МКД по адресу г.Астрахань, улица Волжская, дом 54.
- Организационные вопросы.

С вступительным словом выступил Синенков О.Г.

Уважаемые члены Общественного совета, количество присутствующих членов совета позволяет нам начать очередное заседание Общественного совета.

Сегодня мы собрались не в здании, где располагается Служба жилищного надзора Астраханской области, а по адресу: г.Астрахань, ул.Чернышевского, дом 14. Это связано с тем, чтобы лишний раз не перегружать работу службы, а также в связи с санитарно-эпидемиологической ситуацией – в этом помещении меньше людей, а значит, меньше риск заражения.

Уважаемые члены совета, кто ЗА предлагаемую повестку дня, прошу проголосовать.

Итог голосования: Принято единогласно

По первому вопросу выступил Синенков О.Г.

В адрес Общественного совета поступило собственников жилых помещений МКД по адресу г.Астрахань, улица Волжская, дом 54. Вышеуказанное обращение было направлено на Ваши адреса для ознакомления. С учетом того, что службой были даны два противоположных ответа на ранние обращения граждан, проживающих по этому адресу, мы пригласили на заседание совета представителя службы для пояснения позиции. Прошу высказать свое мнение по данному вопросу.

Амбурцева И.В.: просим сотрудника Службы пояснения и ознакомить присутствующих членов общественного совета с позицией и документами по данному вопросу.

Яронова С.Г.: 1-й ответ Службы был направлен заявителям без направления Службой запросов в Управление архитектуры. Однако, в последующем, учитывая сложность ситуации были сделаны дополнительные запросы. Изучив подобные ситуации и судебную практику по такому вопросу, возникшие в результате особенностей и несовершенства современного строительства, складывается неоднозначность возможности единого ТСЖ в данном случае. После дополнительных запросов в иные организации у Службы складывается мнение о возможности двух ТСЖ в данных мкд (предоставлен ответ из Управления архитектуры г.Астрахани). Объекты вводились в эксплуатацию разными очередями с большим временным интервалом. Были присвоены два разных кадастровых номера. Первый МКД более 10 лет полностью самостоятельно управлялся Товариществом (с 2008 года осуществляется ТСЖ «Волжский» (ОПГН 1083017000263, дата присвоения 29.01.2008), а 2-й, введенный значительно позже в 2017 году, самостоятельно управляющей организацией и в нем имелись прямые договоры с РСО.

Анализ судебной практики показал, что подобные прецеденты имели место в других регионах и правомерность управления домом двумя управляющими организациями подтверждается судебными решениями. Так, например, дело № А56-46237/2019. Судебный спор о том, могла ли администрация района проводить открытый конкурс по выбору УО для многоквартирного дома, когда там уже были ЖСК и другая управляющая компания, дошел до ВС РФ. Суды всех инстанций по делу № А56-46237/2019 решали вопрос о том, является ли дом единым объектом управления или же ЖСК и УО могли одновременно управлять каждой своей частью МКД, а способ управления в нём – считаться реализованным. Суд первой инстанции установил, что

спорный дом вводился в эксплуатацию отдельными очередями, которые в совокупности представляют собой единый объект – многоквартирный дом с единым почтовым адресом. Но при этом каждая часть дома имеет свои отдельные инженерные сети, подача коммунальных ресурсов в них осуществляется отдельно, что подтверждается договорами с энергоснабжающими организациями. Из содержания технических паспортов дома следует, что они выданы на разные его части как на отдельные объекты недвижимости. Суд отметил, что само по себе разделение здания при проектировании/строительстве на этапы, возможность ввода его в эксплуатацию по частям с одной стороны, и единый почтовый адрес, сквозная нумерация квартир с другой, не являются безусловными свидетельствами единства или разделения МКД в целях применения положений жилищного законодательства. Это согласуется с позицией ВС РФ, высказанной в определении ВС РФ от 31.10.2018 № 310-КГ18-17659. Таким образом суд установил, что в МКД есть техническая возможность управлять отдельно разными его частями. Он признал действия ОМС по проведению открытого конкурса незаконными, а его итоги – недействительными.

Администрация района не согласилась с выводами суда первой инстанции и подала апелляционную жалобу. Она указала, что факт управления домом несколькими организациями не оспорен. Дом учтён как единый объект, не имеет каких-либо разделений на корпуса, литеры или блок-секции. Управление им по частям противоречит законодательству. Апелляционный суд снова подробно рассмотрел вопрос о том, возможно ли управлять частями спорного МКД или он должен рассматриваться как единый объект с невыбранным/нереализованным способом управления. Суд указал, что два корпуса дома по техническим паспортам имеют различное общее имущество и коммуникации. Поскольку техпаспорта и разрешения на введение в эксплуатацию частей МКД выданы на различные объекты недвижимости и существует техническая возможность управления частью МКД, суд заключил, что существующий способ управления может быть сохранён. Жалоба ОМС была отклонена. Кассационный суд подтвердил правильность решения первой инстанции. Верховный Суд РФ, куда обратилась администрация, пытаясь оспорить принятое по делу решение, отказался передавать жалобу на рассмотрение, повторив ключевые для спора выводы судов, решившие исход дела: Домом управляют две организации – кооператив и УО. Согласно технической документации, в МКД есть возможность управления разными секциями отдельно, что подтверждают и договоры с РСО и подрядчиками.

Калиев М.И.: Согласно представленной Службой сложившейся судебной практики получается, что в таких случаях, как этот, необходимо изучение проектной документации и ряда факторов. Тем более, что изначально домам было присвоено два разных кадастровых номера и управление домами многие годы осуществлялось самостоятельно ТСЖ и УК, имелись отдельные договоры с РСО и подрядчиками. Технических препятствий в управлении не возникало, что фактически указывает на такую техническую возможность. Следовательно, при таких обстоятельствах невозможно сделать однозначный вывод о невозможности управления данными домами разными способами управления. В случае несогласия такие споры могут разрешаться в судебном порядке и Совет не усматривает во 2-м ответе Службы нарушений.

Общее собрание членов существующего ТСЖ может принять решение о согласии на присоединение дома (второй и последующих очередей) путем голосования по вопросу внесения изменений в устав своего ТСЖ составе домов в ТСЖ (основание пп.1 п. 2 ст. 145 ЖК РФ). Но для этого должно быть принято такое решение собрания членов существующего ТСЖ.

Ставлю на голосование вопрос об отсутствии нарушений в ответе Службы Жилищного надзора АО.

Итог голосования: Принято единогласно

Синенков О.Г.:

Уважаемые коллеги, буквально на днях в адрес совета поступило обращение от председателя СНТСН «СТРОИТЕЛЬ УКС АО» Беленьковой Л.К. по вопросу образовавшейся свалки и невывоза ТКО. Предлагаю во внеочередном порядке рассмотреть данное обращение. По моему мнению, вопрос необходимо адресовать в службу жилищного надзора Астраханской области.

Амбурцева И.В.: Поддерживаю предложение.

Уважаемые коллеги, я хотел бы в очередной раз заострить внимание на вопросе опубликования протоколов заседания совета как на сайте службы, так и на электронном ресурсе ГИС ЖКХ. Если на сайте службы протоколы совета публикуются, то на ГИС ЖКХ с этим проблема. Пользуясь предоставленной возможностью, прошу представителя службы – секретаря совета Юсупову Н.Н. довести данный вопрос до руководителя службы Лунева В.Г. с целью закрепления ответственного лица службы за факт публикации протоколов совета на ресурсе ГИС ЖКХ. При этом прошу секретаря совета Юсупову Н.Н. взять данный вопрос на постоянный контроль. Пользуясь случаем, прошу представителя службы Яронову С.Г. довести до руководителя службы данный вопрос.

Ставлю его на голосование.

Итог голосования: Принято единогласно.

С отдельным организационным вопросом выступила М.В. Иконникова:

Тема общественного жилищного контроля, как института гражданского общества, обеспечивающего эффективную связь между собственником МКД, УО и контрольно-надзорными органами, становится актуальной как никогда. Институт общественных жилищных инспекторов создается во исполнение указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», части 8 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21.07.2014 № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 г. №1491 «О порядке осуществления общественного жилищного контроля» в целях повышения эффективности реализации общественного жилищного контроля. Под общественными жилищными инспекторами понимаются граждане, изъявившие желание на добровольной и безвозмездной основе осуществлять общественный мониторинг соблюдения жилищного законодательства, содействовать уполномоченным органам власти в осуществлении жилищного контроля и надзора, оказывать помощь потребителям жилищно-коммунальных услуг в обеспечении их прав и законных интересов. И такие представители есть и в нашем регионе, они обучились и готовы к сотрудничеству. Программа «Общественный жилищный инспектор 2.0» проведена в рамках проекта «Межрегиональный центр компетенций НКО и жителей МКД в сфере ЖКХ», реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фонд президентских грантов АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» в Астрахани. Предлагаю провести

совместный расширенный круглый стол со всеми заинтересованными лицами по созданию Института общественных жилищных инспекторов в нашем регионе.

Ставлю его на голосование.

Итог голосования: Принято единогласно.

Синенков О.Г.: уважаемые члены Совета, мы с Вами проработали все вопросы утвержденной повестки дня, и приняли соответствующие решения. На этом заседание Совета объявляю завершенным.

Председатель Общественного совета

О.Г.Синенков