

Савеловский районный суд

От представителя административных истцов
Адвоката Балашовой Л.В.

Дело № 2А-6097/16

ПИСЬМЕННЫЕ ОБЪЯСНЕНИЯ

Административные истцы не согласны с доводами ответчика Мосжилинспекции, изложенными в возражении на иск, в частности о пропуске срока подачи административного искового заявления, ссылаясь на начало течения такого срока с января 2016 года, а именно по истечении 30 дней с даты получения обращения жильцов 24.12.2015 года. Как следует из материалов дела административное исковое заявление подано 16.03.2016 г. на бездействие ответчика при рассмотрении письменного к нему обращения истцов от 24.12.2015 г., что свидетельствует о его подаче в пределах установленного законом 3-хмесячного срока.

В своем отзыве ответчик ошибочно указывает о необходимости освобождения его в настоящем деле от обязанности доказывания.

В соответствии с частью 11 статьи 226 КАС РФ обязанность доказывания обстоятельств, указанных в пунктах 1 и 2 части 9 настоящей статьи, возлагается на лицо, обратившееся в суд, а обстоятельств, указанных в пунктах 3 и 4 части 9 и в части 10 настоящей статьи, - на орган, организацию, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями и принявшие оспариваемые решения либо совершившие оспариваемые действия (бездействие).

По смыслу статьи 227 КАС РФ для удовлетворения административного искового заявления необходима совокупность двух условий: несоответствие оспариваемого решения, действия (бездействия) нормативным правовым актам; нарушение оспариваемым решением, действием (бездействием) прав, свобод и законных интересов административного истца.

Истцы, являясь собственниками жилых помещений, обратились в суд с настоящим административным иском в соответствии со своим правом, предоставленным действующим законодательством.

В соответствии со ст. 46 Конституции РФ каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Защита жилищных прав в административном порядке путем обращения с заявлением или жалобой в государственный орган, орган местного самоуправления или к должностному лицу, являющемуся вышестоящим по отношению к лицу, нарушившему право, осуществляется в случаях, предусмотренных ЖК РФ или другим федеральным законом (часть 2 статьи 11 ЖК РФ).

В п.1 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 2 июля 2009 г. N 14 указано, что судам необходимо учитывать, что право на обращение в суд за защитой жилищных прав сохраняется за лицом и в том случае, когда закон предусматривает административный порядок защиты жилищных прав. В случае несогласия с принятым в административном порядке решением заинтересованное лицо вправе обжаловать его в судебном порядке.

Таким образом, истцы в настоящем деле, выступают в защиту своих нарушенных жилищных прав путем обжалования бездействий государственного органа.

Ответчик, не соглашаясь с доводами истцов, ошибочно ссылается на разъяснения Постановления Пленума Верховного суда РФ № 2 от 10.февраля 2009 года "О практике

рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих", поскольку **данное Постановление утратило силу.**

Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности независимо от фактов создания товарищества собственников недвижимости и членства в нем (п. 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации")

В соответствии со ст. 13 ЖК РФ к полномочиям органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений относятся, в частности, осуществление государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1 ст. 20 ЖК РФ под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с п. 17 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 N 493, **решения и действия (бездействие) должностных лиц органов государственного жилищного надзора при проведении проверок могут быть обжалованы в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Так, согласно ответу Мосжилинспекции от 15.04.2016 г. жилищной инспекцией проведены внеплановые проверки по вопросам использования общего имущества, по результатам которых составлены Акты от 14.03.2016 г. № Р-С-00098 и от 06.04.2016 г. № Р-С-09237. Данный ответ содержит вывод об отсутствии в действиях сотрудников Мосжилинспекции требований нормативно-правовых актов.

Указанный ответ подтвердил неисполнение Мосжилинспекцией своих надзорных функций, в частности в вопросах использования общего имущества.

Так, по результатам вышеназванной проверки единственным требованием к ТСЖ «Тимирязевский», изложенным в Предписании № Р-С-00098/1, является определение состава общего имущества собственников многоквартирного дома 13А по Дмитровскому шоссе, тогда как в своих многочисленных обращениях, в том числе от 19.02.2016 вх.№ 1563/16, собственниками ставились вопросы о неправомерном использовании третьими лицами помещений, находящихся в общей собственности жильцов, в частности помещения № 6, о незаконных перепланировке и переустройствах, произведенных в помещениях общего пользования, о нарушениях целевого использования общих нежилых помещений.

Утверждение Мосжилинспекции, изложенное в Сводном акте проверки от 06.04.2016 года № Р-С-00098 о том, что выявленные переустройства нежилых помещений правомерны поскольку не требуют разрешения инспекции, является несостоятельным.

Так, Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах" (далее - Постановление N 508-ПП) утверждены Требования к проведению переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Требования устанавливают особенности производства работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

В силу п. 11.14 указанного Постановления при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах **не допускается переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.**

Кроме того, Инспекцией проигнорирован тот факт, что в силу **п.4.5 Устава ТСЖ. «Переустройство или перепланировка общего имущества с целью изменения его функционального назначения и переоформления в помещение иного использования производится по соглашению собственников, достигнутому в соответствии с установленной настоящим Уставом процедурой принятия решения общего собрания членов Товарищества либо путем получения их согласия в письменной форме.**

Довод Мосжилинспекции о том, что состав общего имущества должны определять только собственники, несостоятелен, поскольку противоречит действующему законодательству.

В соответствии с п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества в МКД), состав общего имущества собственников в МКД определяется:

- собственниками помещений в доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества. При этом используются содержащиеся в ЕГРП сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре;

- органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

- органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Таким образом, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме установлен конкретный перечень лиц, правомочных на определение состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 04.04.2007 N 6037-РМ/07 "Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме" разъяснено, что состав общего имущества собственников МКД определяется федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации - в целях контроля за содержанием общего имущества в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (**например, государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации**).

В связи с поступившими обращениями жильцов о допущенных нарушениях порядка использования общих помещений вышеуказанного дома, Мосжилинспекция в рамках осуществления контроля за содержанием общего имущества **обязана была определить такой состав общего имущества.**

Согласно пп. 1 и пп. 2 п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006

№ 491 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.

Согласно ответам Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека № 4-26-01417 от 19.02.2016г., № 4-26-12158 от 27.11.2015 г., № 4-26-11171 от 29.10.2015 г. территориальным отделом управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по г.Москве в САО г.Москвы выявлены многочисленные нарушения санитарных норм и правил в отношении предприятий общественного питания, функционирующих в помещениях общей собственности жильцов.

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что письменные обращения граждан с вопросами о нарушениях при использовании общего имущества влечет обязанность Жилинспекции определить состав общего имущества, проверить законность его использования и принятия мер в соответствии с полномочиями, возложенными на нее п.3 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 11 июня 2013 г. N 493 "О государственном жилищном надзоре и ст.20 ЖК РФ. Отсутствие принятых мер свидетельствует о бездействии ответчика.

Довод ответчика, изложенный в письменном возращении на иск, относительно приведения Устава в соответствии с жилищным законодательством, неправомерен и основан на результатах неполно проведенной проверки.

Так, 24.02.2015 года, 19.02.2016 года жильцы указанного дома обратились с заявлением о проведении проверки Устава ТСЖ «Тимирязевский».

Согласно Сводному Акту проверки от 20.02.2016 г. № Р-С-00090 частично признан несоответствующим ЖК РФ Устав ТСЖ, а именно п.п.4.10, 6.9, 7.1.19, 12.12.4, 16.2. Однако данная проверка проведена неполно, поскольку проигнорировано обращение жильцов о несоответствии закону очень значительного пункта Устава – п.7.1.14, согласно которому Товарищество имеет право «продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество,принадлежащее Товариществу в соответствии с решениями Общего собрания членовТоварищества.»

Данный пункт противоречит п.3.ст.44 ЖК РФ. Согласно пункту 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами относится к компетенции **общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Однако несмотря на обращение истцов на данное обстоятельство в своих заявлениях к ответчику, данный, противоречащий ЖК РФ пункт, оставлен ответчиком без внимания.

Согласно п.7.2.2 Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора в городе Москве, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 28.01.2014 N 15-ПП государственные жилищные инспектора проверяют соответствие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям законодательства Российской Федерации.

Поскольку Мосжилинспекция проигнорировала несоответствие п.7.1.14 Устава ТСЖ «Тимирязевский» жилищному законодательству, ее бездействие в этой части нарушают законные права и интересы всех собственников данного многоквартирного дома.

В своем отзыве на иск ответчик ссылается на отсутствие у органов жилищного надзора полномочий проверки вопросов не предоставления информации собственникам со стороны органов правления ТСЖ.

Данный довод является несостоятельным и противоречит действующему законодательству.

На основании п. 11 Постановления Правительства РФ от 11.06.2013 N 493 "О государственном жилищном надзоре" предметом проверок органов государственного жилищного надзора является «соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований краскрытию информации в соответствии с утвержденным Правительством Российской Федерации стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;»

Согласно фактам, изложенным собственниками в письменных обращениях к Мосжилинспекции о нарушении сроков предоставления информации правлением ТСЖ на письменные запросы и электронные запросы жильцов (Запрос Кочергиной Л.К. от 28.05.2014 г., запрос Шейкиной А.Ф. от 19.01.2015 г., запрос Шейкиной А.Ф. от 19.01.2015) собственники указывают на систематическое уклонение руководства ТСЖ от предоставления своевременной и достоверной информации о хозяйственной деятельности ТСЖ, в частности: о расшифровке приобретенных материалов и выполненных работах по ремонту и модернизации инженерно-технического оборудования, об остатке денежных средств накопительного фонда капитального ремонта Товарищества, в связи с расходом целевых капитальных ресурсов на работы некапитального ремонта, о предварительном расчете расходов на заявленные в плане 2015 года работы капитального ремонта. По существу поставленных собственниками вопросов достоверные ответы со стороны руководства ТСЖ не даны.

В ответе Мосжилинспекции от 23.09. со своевременным предоставлением ответов на обращения граждан, не относится к раскрытию информации.» Данное утверждение противоречит действующему законодательству.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 утвержден Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами,

Согласно пункту 2 данного Стандарта под раскрытием информации понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации

Виды информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, определены в пункте 3 Стандарта.

Согласно п. 17 Стандарта, раскрытие информации может осуществляться на основании письменного запроса и запроса в электронном виде.

В ответе от 28.03.2016 г. № ГР-02-9059/15 Мосжилинспекция утверждает, что к ее полномочиям в области соблюдения требований к раскрытию информации согласно Стандарту относится надзор за размещением такой информации на официальном сайте в сети Интернет. **Данное утверждение несостоятельно, поскольку не соответствует законодательству.**

Согласно Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731, 5 (1). Товариществами и кооперативами информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования информации на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору товарищества и кооператива:

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность;

б) размещения информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме (далее – информационные стенды);

в) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде, а при наличии технической возможности – также в электронном виде.

В связи с этим, учитывая положения п. 11 Постановления Правительства РФ от 11.06.2013 N 493 "О государственном жилищном надзоре" к полномочиям Мосжилинспекции относится надзор не только за размещением информации ТСЖ на сайте, но и своевременным и полным ответом на письменные запросы собственников.

Представленный ответчиком Сводный акт от 20.02.2016 года № Р-С-00090 не содержит сведений о проверке Мосжилинспекцией указанных собственниками фактов нарушения сроков предоставления информации руководством ТСЖ на письменные и электронные запросы жильцов. Соответственно, каких-либо мер, предусмотренных Положением о государственном жилищном надзоре, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 11 июня 2013 г. N 493 "О государственном жилищном надзоре и ст.20 ЖК РФ. **Данное обстоятельство свидетельствует о неправомерном бездействии ответчика**, которое нарушает права собственников на получение своевременных ответов на запросы в соответствии с вышеназванным Стандартом раскрытия информации.

Истец считает, что не проверены обращения собственников вышеуказанного жилого дома относительно проверки правильности начислений по оплате за электроэнергию мест общего пользования (обращения Кочергиной Л.К. от 19.03 2015 г., от 24.12.2015 г., обращение Устиновой М.И. от 18.03.2015 г. обращение Воробьевой В.П. №08 от 01 марта 2016 г. (вх.№ ГР-02-2277/16).

В соответствии с пунктами 10, 11 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 N 493, в целях осуществления государственного жилищного надзора органы государственного жилищного надзора в пределах установленных полномочий организуют и проводят плановые и внеплановые документарные и выездные проверки по соблюдению органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, в том числе к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, **содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определению размера и внесению платы за коммунальные услуги (в части порядка, срока и формы внесения платы за коммунальные услуги).**

Таким образом, по вопросам правильности расчетов платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения и содержание общего имущества в многоквартирном доме необходимо обратиться в органы государственного жилищного надзора.

В ответе от 16.03.2016 г. № ГР-02-1563/15 ГР-02-1649/15 Мосжилинспекция указывает : «Плата за электроэнергию на общедомовые нужды начисляется товариществом пропорционально площади занимаемых помещений в соответствии с положениями абзаца 4 п.44 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. **По данному вопросу будет проведена дополнительная проверка.**»

В представленных ответчиком материалах доказательств проведения проверки по данному вопросу и принятия мер в установленном порядке не имеется, что свидетельствует о неправомерном бездействии ответчика.

Ответчиком не представлено доказательств проведения проверки по обращению собственников указанного дома о нарушении законности руководством ТСЖ «Тимирязевский» при проведении отчетно-перевыборного собрания в марте 2015 года.

Согласно п. 7.2.3. Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора в городе Москве, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 28.01.2014 N 15-ПП государственные жилищные инспектора:

«По заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме проверяют правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, правомерность избрания общим собранием членов товарищества собственников жилья...».

Как следует из промежуточного ответа жилищной инспекции от 06.05.2015 г. № ГР-02-2315/15 на письменное обращение Дубровского И.С. «для рассмотрения обращения по вопросу проведенного общего собрания членов ТСЖ «Тимирязевский» направлен запрос в ТСЖ о предоставлении документов, касающихся проведения общего собрания собственников помещений в марте 2015 года. Обращение находится на контроле.»

Однако указанные собственниками факты нарушений ответчиком так и не проверены, соответствующих доказательств в дело не представлено. Данное обстоятельство также свидетельствует о бездействии ответчика.

15 февраля 2017 года

Представитель Воробьевой В.П. по доверенности
Адвокат
Кандидат юридических наук
Тел. 8(903)7314748

Балашова Л.В.