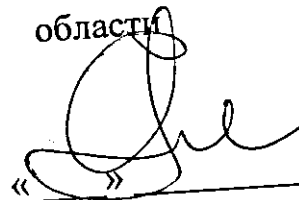


«Согласовано»

Первый заместитель
председателя Комитета
государственного
жилищного надзора и
контроля Ленинградской
области


А.Л. Робул
2015 г.

Информация на сайт Комитета по итогам проведения плановой выездной проверки органа местного самоуправления - администрации Лужского муниципального района Ленинградской области.

Проверка проводилась Комитетом в период с 28 мая по 09 июня 2015 года. Предметом проверки являлись следующие вопросы:

1. Соблюдение обязательных требований к порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.
2. Правомерность принятия соответствующих решений к порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством РФ положением.
3. Соблюдение обязательных требований к учёту муниципального жилищного фонда.
4. Порядок переустройства и перепланировки жилых помещений в части правомерности согласования, отказа в согласовании.
5. Соблюдение обязательных требований к управлению многоквартирными домами
6. Соблюдение обязательных требований к созданию и деятельности советов многоквартирных домов.
7. Соблюдение обязательных требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию.

Выявлены следующие нарушения обязательных требований:

1. В части соблюдение обязательных требований к порядку перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение - не получалось в соответствии с частью 3 ст.36 Жилищного кодекса РФ согласие всех собственников многоквартирного дома при проведении работ по переустройству (перепланировке) необходимых для перевода жилого

помещения в многоквартирном доме в нежилое, когда уменьшается размер общего имущества в МКД. Это случаи, когда оборудуется отдельный вход в переводимое помещение и изымается часть придомовой территории – земельного участка.

2. В части правомерности принятия соответствующих решений к порядку признания помещений жилыми помещениями, жилых помещений непригодными для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с утвержденным Правительством РФ положением.

- В ряде случаев при оценке соответствия не проводилось обследование многоквартирного дома специализированной организацией, при этом многоквартирный дом признавался аварийным. Многоквартирный дом признавался пригодным для проживания - нарушен порядок оценки соответствия, поскольку пригодным для проживания или непригодным для проживания в соответствии с пунктом 5 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, может признаваться только жилое помещение-жилой дом, квартира или комната, но не многоквартирный дом в целом. Выявлено несоответствие решений, принятых межведомственной комиссией, формулировка, указанным в пункте 47 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

3. В части соблюдения обязательных требований к управлению многоквартирными домами.

- не соблюдены требования части 4 и 5 статьи 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ», а именно, администрация Лужского муниципального района не организовала в МКД, которые управлялись управляющими организациями, не получившими лицензии (ООО «Городская управляющая компания») проведение собраний собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления, не организовала проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации. В МКД с количеством квартир более чем 16, где был выбран способ непосредственного управления, собственники помещений в которых до 1 апреля 2015 года не приняли решение о выборе иного способа управления, также не был организован открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном частью 4 ст.161 ЖК РФ.

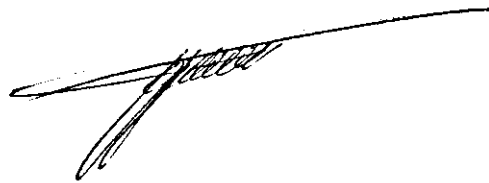
4. В части соблюдения обязательных требований к созданию и деятельности советов многоквартирных домов.

- В нарушение части 2 ст.161.1 ЖК РФ администрация Лужского муниципального района не проводила работы по созыву общих собраний собственников помещений в МКД для решения вопроса об избрании совета МКД, в том числе председателя совета МКД в тех МКД, собственники помещений в которых самостоятельно не избрали советы МКД и председателей советов МКД.

Сведениями о наличии или отсутствии советов МКД администрация также не располагает.

Для устранения выявленных нарушений администрации Лужского муниципального района уполномоченным должностным лицом выдано предписание.

Консультант Юго - Западного
инспекционного отдела



Ю.А. Спиридонов

13.04.2015