СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Юрид. адрес: ул. Поленова, 18а, г. Иркутск, 664007
Почт. адрес: ул. Ленина, 1а, г. Иркутск, 664027
Тел. (3952) 70-33-50, Сайт: zhilnadzor.ru

26.09.2024 № 02-86-19480/24

на № _____ от _____

Вх. документ №241-1 от 27.09.2024

Директору Унитарной некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства Иркутской области»
Р.Ю. Лиходиевскому

ул. Красных Мадьяр, 41,
г. Иркутск, 664022
info@fond38.ru

О предоставлении информации

Уважаемый Роман Юрьевич!

Ваше обращение по вопросу принятия мер, направленных на прекращение деятельности ТСЖ «УЮТ», ТСЖ «Содружество», ТСЖ «Сибирская б/с № 3» (далее - ТСЖ) рассмотрено службой государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области (далее – Служба). По результатам рассмотрения сообщаем следующее.

Служба в соответствии с Положением о Службе, утвержденным постановлением Правительства Иркутской области от 01.03.2021 № 124-пп, является исполнительным органом государственной власти Иркутской области, осуществляющим функции в том числе, по региональному государственному жилищному контролю (надзору), региональному государственному лицензионному контролю за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

На основании пункта 12 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) Служба как орган государственного жилищного надзора вправе обратиться в суд в том числе с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ;

2) о ликвидации товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям ЖК РФ либо в случае выявления нарушений порядка

создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушен носят неустранимый характер.

В соответствии с частью 1 статьи 20 ЖК РФ предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, в том числе требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно статьи 19 ЖК РФ жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации.

Жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. Государственный учет жилищного фонда наряду с иными формами его учета должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям). Соответственно, все жилые помещения относятся к жилому фонду и должны проходить соответствующий учет с выдачей технических паспортов.

В соответствии со статьей 141.4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

В части 2 статьи 15 ЖК РФ дано определение жилому помещению - это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Таким образом, Служба осуществляет государственный жилищный надзор за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении жилых помещений,

входящих в жилой фонд, за исключением муниципального жилищного фонда, в том числе требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Согласно Вашему письму вышеуказанные ТСЖ осуществляют эксплуатацию следующих объектов незавершенного строительства:

- ТСЖ «Содружество»:

1) «Группа жилых домов с нежилыми помещениями на углу улиц Байкальская и Дыбовского. Б/с 1, 2»;

2) «Группа жилых домов с нежилыми помещениями на углу улиц Байкальской и Дыбовского. 3-ая очередь строительства. Блок-секции №№ 6, 7», расположенных по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, на углу улиц Байкальской и Дыбовского, на земельном участке под кадастровым номером: 38:36:000024:0157;

- ТСЖ «УЮТ»:

1) «Группа жилых домов с нежилыми помещениями на углу улиц Байкальской и Дыбовского. 3-ая очередь строительства. Блок-секции №№ 6, 7», расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, на углу улиц Байкальской и Дыбовского, на земельном участке под кадастровым номером: 38:36:000024:0157;

-ТСЖ «Сибирская, б/с № 3»:

1) «Жилой дом по ул.Сибирской. Блок-секция № 3», на земельном участке под кадастровым номером: 38:36:000023:164.

Объектом незавершенного строительства признается объект, который соответствует двум критериям: это капитальный объект недвижимости, то есть он прочно связан с землей и его невозможно переместить без несоразмерного ущерба назначению и данный объект еще строится, то есть объект нельзя эксплуатировать по назначению.

Согласно пункту 6 статьи 141.4 ГК РФ образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается.

Таким образом, так как все объекты, которыми управляют ТСЖ являются объектами незавершенного строительства (далее - Объекты), в Объектах отсутствуют жилые помещения, входящие в жилищный фонд, подлежащий учету в установленном законом порядке, то есть помещения в данных Объектах не относятся к жилищному фонду.

В соответствии с пунктом 5 Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 № 1670 (далее – Требования) объектами государственного жилищного надзора являются деятельность, действия (бездействие), в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об энергосбережении

и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в Российской Федерации в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе: товариществ собственников жилья; жилищных и жилищно-строительных кооперативов; ресурсоснабжающих организаций; региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами; юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; специализированных организаций, осуществляющих деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования; организаций, осуществляющих деятельность по проверке состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистке и ремонту; организаций, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по эксплуатации лифтов в многоквартирных домах, в том числе их обслуживание и ремонт.

Согласно пункту 6 Требований учет объектов государственного жилищного надзора осуществляется с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - система жилищно-коммунального хозяйства) посредством сбора, обработки, анализа и учета информации об объектах государственного жилищного надзора, размещаемой в системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с требованиями, установленными статьей 7 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», информации, получаемой в рамках межведомственного информационного взаимодействия, общедоступной информации, а также информации, получаемой по итогам проведения профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий.

Информация о ТСЖ, а также о домах, которыми они управляют отсутствует в системе жилищно-коммунального хозяйства, соответственно данные ТСЖ и Объекты не являются объектами государственного жилищного надзора.

Принимая во внимание, что помещения в Объектах не относятся к жилищному фонду, ТСЖ и Объекты не являются объектами жилищного надзора, у Службы отсутствуют полномочия по принятию мер по прекращению деятельности ТСЖ по управлению Объектами.

Заместитель руководителя службы
государственного жилищного и
строительного надзора Иркутской
области М.В. Шишкина

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
06A389655D3E9244E993FB2026D86C9F1F1
Владелец **Шишкина Мария Владимировна**
Действителен с 12.12.2023 по 06.03.2025

К.А. Рудакова
+7 (3952) 70-33-54 вн.313