



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Алеутская, д. 45а, г. Владивосток, 690091  
Телефон: (423) 243-26-40, факс: 240-00-57  
E-mail: gjj\_pk@primorsky.ru  
ОКПО 91796269, ОГРН 1112540003982  
ИНН/КПП 2540171519/254001001

Чопорову А.Ф.

проспект Красного Знамени,  
д. 100, кв. 66  
г. Владивосток  
Приморского края, 690014

(для доведения совету  
многоквартирного дома)

20.08.2013 № 51орг/3169  
На № \_\_\_\_\_ От \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

Уважаемый Александр Федорович!

Ваше обращение в прокуратуру Ленинского района города Владивостока о нарушении отчетности управляющей организации о выполнении договора управления за предыдущий год, рассмотрено государственной жилищной инспекцией Приморского края (далее – инспекция).

Согласно пункту 1.1. Положения об инспекции, утвержденным постановлением Администрации Приморского края от 31 октября 2012 года № 302-па, инспекция является уполномоченным органом исполнительной власти Приморского края, осуществляющим в пределах своих полномочий государственный жилищный надзор.

В силу пункта 3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 9 Положения о государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 года № 493, к отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного

надзора, муниципального контроля, организацией и проведением проверок юридических лиц (за исключением региональных операторов), индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» с учетом особенностей организации и проведения внеплановых проверок, установленных частями 4.1 - 4.3 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 4.2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, основанием для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в части 2 статьи 10 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», является поступление в орган государственного жилищного надзора, информации о фактах нарушения обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, уставу товарищества собственников жилья и внесенным в него изменениям, порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с такой организацией договора управления многоквартирным домом, порядку утверждения условий такого договора и его заключения, а также нарушения управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Предмет Вашего обращения, не может являться основанием для осуществления регионального государственного жилищного надзора в формах и способах, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Приморского края.

Вместе с тем, разъясняем, что частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплена обязанность управляющей организации

ежегодно в течение первого квартала текущего года, представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Данная норма закона предусматривает форму контроля над деятельностью управляющей компании, причем нормой закона предусмотрен разовый обобщенный отчет управляющей компании за продолжительный промежуток времени.

Учитывая специфику договора управления многоквартирным домом, принимая во внимание неурегулированность форм и порядка представления отчета жилищным законодательством и заключенным сторонами договором, отчетность может осуществляться в любых формах.

Не предоставление отчетов в силу статьи 781 Гражданского кодекса Российской Федерации не может являться основанием для освобождения управляющей организации от оплаты оказанных услуг при условии подтверждения факта оказания услуг иными доказательствами.

В силу подпункта 5 пункта 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, совет многоквартирного дома является самостоятельным субъектом контроля оказания услуг, выполнение работ управляющими организациями и качеством предоставляемых коммунальных услуг.

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если управляющая организация не выполняет условия договора управления многоквартирным домом, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Руководитель инспекции



С.А. Мандрыко

В.В. Кабанцов  
(423) 241-09-64