



ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

КУРЧАТОВСКАЯ МЕЖРАЙОННАЯ ПРОКУРАТУРА

Садовая ул., д.29-а, Курчатов, Курская область, 307250
Тел./факс (847131) 4-19-60

Главе п. Иваново
Курчатовского района

Семенихину Сергею Васильевичу

20.01.2023 № 36-2023

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

Об устранении нарушений жилищного
законодательства и законодательства в
сфере теплоснабжения

Курчатовской межрайонной прокуратурой Курской области проведена проверка исполнения законодательства в сфере теплоснабжения по результатам которой в деятельности администрации поселка установлены нарушения.

Общими принципами организации отношений в сфере теплоснабжения согласно ч.1,2 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" являются: обеспечение надежности теплоснабжения в соответствии с требованиями технических регламентов; обеспечение энергетической эффективности теплоснабжения и потребления тепловой энергии с учетом требований, установленных федеральными законами; обеспечение приоритетного использования комбинированной выработки электрической и тепловой энергии для организации теплоснабжения; развитие систем централизованного теплоснабжения; соблюдение баланса экономических интересов теплоснабжающих организаций и интересов потребителей; обеспечение экономически обоснованной доходности текущей деятельности теплоснабжающих организаций и используемого при осуществлении регулируемых видов деятельности в сфере теплоснабжения инвестированного капитала; обеспечение недискриминационных и стабильных условий осуществления предпринимательской деятельности в сфере теплоснабжения; обеспечение экологической безопасности теплоснабжения; обеспечение безопасной эксплуатации объектов теплоснабжения.

Государственная политика в сфере теплоснабжения направлена на обеспечение соблюдения общих принципов организации отношений в сфере теплоснабжения, установленных настоящей статьей.

Вх. №23 от 26.01.2023г.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" к вопросам местного значения городского поселения относятся организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации;

В соответствии со ст. 23 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" развитие систем теплоснабжения поселений, городских округов осуществляется в целях удовлетворения спроса на тепловую энергию, теплоноситель и обеспечения надежного теплоснабжения наиболее экономичным способом при минимальном вредном воздействии на окружающую среду, экономического стимулирования развития и внедрения энергосберегающих технологий.

Развитие системы теплоснабжения поселения или городского округа осуществляется на основании схемы теплоснабжения, которая должна соответствовать документам территориального планирования поселения или городского округа, в том числе схеме планируемого размещения объектов теплоснабжения в границах поселения или городского округа.

В соответствии с уведомлением филиала АО «Концерн Росэнергоатом» «Курская атомная станция» от 21.11.2019, в период с декабря 2021 года по январь 2024 года, будут выведены из эксплуатации энергоблоки № 1 и № 2, которые являются источником тепловой энергии для отопления, как жилого фонда, так и помещений юридических лиц, расположенных на территории населенных пунктов: п. Иваново, д. Дружная и с. Дичня Курчатовского района.

По состоянию на 31.08.2022 энергоблок № 1 Курской АЭС выведен из режима генерации для последующего вывода из эксплуатации в декабре 2021 г., вывод энергоблока № 2 Курской АЭС из режима генерации и последующего вывода из эксплуатации запланирован на январь 2024 г.

После вывода в режим без генерации энергоблоков № 1, 2 необходим перевод на автономное теплоснабжение поселка Иваново.

Дефицит теплоснабжения наступит с января 2024 г. и продлится до момента пуска в работу энергоблока № 1 Курской АЭС-2 (2025 год).

В соответствии с комплексным анализом и расчетом оптимизации системы теплоснабжения п. Иваново Курчатовского района, проведенным Юго-Западным государственным университетом, на выполнение комплекса мероприятий по переводу п. Иваново на поквартирное газовое отопление потребуется 280 миллион рублей, при переводе п. Иваново на централизованное теплоснабжение от блочно-модульных газовых котельных потребуется 260 миллионов рублей. Стоимость проектирования одной котельной мощностью 360 кВт/час составит порядка 500 тыс. рублей, по предварительным расчетам потребуется установка 2 котельных.

В тоже время, на территории поселка муниципальные программы, включающие в себя мероприятия по строительству блочно-модульных газовых котельных или переводу населения на поквартирное газовое отопление, развитию и оптимизации систем теплоснабжения п. Иваново не приняты,

контакты по разработке проектно-сметной документации строительства котельных не заключены, выборка участка для их размещения не произведена, соответствующее финансирование в бюджете поселка на указанные мероприятия не запланированы.

Не планирование бюджетных расходов на организацию теплоснабжения населения п. Иваново нарушает права его жителей создаёт угрозу их жизни и здоровью.

Курчатовской межрайонной прокуратурой Курской области проведена проверка исполнения жилищного законодательства по результатам которой в деятельности администрации поселка Иваново Курчатовского района Курской области установлены нарушения, связанные с непринятием мер по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Частью 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации установлено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения поселения относится обеспечение проживающих в поселении и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно частям 3, 4 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» указанные вопросы на территориях сельских поселений решаются органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов. В этих случаях данные вопросы являются вопросами местного значения муниципальных районов.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Частью 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите нрав потребителей, и должно обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан,

имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Частью 1.1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Установлено, что собственниками многоквартирных домов №№ 43, 47 по ул. Октябрьская, д. 1 ул. Строителей пос. Иваново Курчатовского района, выбран непосредственный способ управления.

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, в том числе, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Во исполнение ч. 4 ст. 161 ЖК РФ приняты Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75.

Пунктом 3 названных Правил установлено, что конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Из приведенных норм следует, что открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится в том случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, либо если такое решение не реализовано.

В соответствии с подпунктом «а» п. 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений: путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в

соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации; путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. 164 Жилищного кодекса РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 утверждены Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению.

Как следует из п. 5, 6, 12 Правил обязательным условием безопасного использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов.

Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования выполняются специализированной организацией в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, заключенного между заказчиком и исполнителем.

Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

а) при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;

б) при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов;

в) в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона);

г) при отсутствии тяги, выявленной в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, диагностировании внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

В нарушение требований п. 5, 6, 12 Правил собственниками многоквартирных домов №№ 43, 47 по ул. Октябрьская, д. 1 ул. Строителей пос. Иваново Курчатовского района, проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов, очистка, в середине отопительного сезона не произведены.

Таким образом, формально определенный, как непосредственное управление, способ управления многоквартирными домами фактически не реализуется.

Администрация п. Иваново указанным мероприятиям не поспособствовала, одновременно зная о не реализации жителями дома своих обязанностей, предусмотренных Порядком, и как следствие формальности способа управления многоквартирным домом, в нарушение части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации администрацией поселка Иваново Курчатовского района никаких мер по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации до настоящего времени не приняла.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставу муниципального района «Курчатовский район» Курской области к вопросам местного значения поселения относятся, в том числе и участие в предупреждении и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах поселения.

Нереализация выбранного способа управления многоквартирным домом может привести к наступлению необратимых последствий в виде ухудшения жилищных условий граждан, причинения вреда имуществу, а также жизни и здоровью неопределенного круга лиц, поскольку потенциальная аварийность дома может привести к чрезвычайным ситуациям в муниципальном образовании.

Выявленные нарушения стали возможны ввиду ненадлежащего исполнения своих обязанностей работниками организации, ответственными за указанный участок деятельности, а также отсутствия надлежащего контроля со стороны руководителя организации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 24 Федерального Закона «О прокуратуре РФ»,

ПРОШУ:

1. Рассмотреть настоящее представление с участием представителя Курчатовской межрайонной прокуратуры, принять меры по устранению допущенных нарушений законов, их причин и условий, им способствующих,

2. Рассмотреть в установленном законом порядке вопрос о наличии оснований для привлечения лиц, допустивших нарушения законодательства, к дисциплинарной ответственности.

3. О результатах рассмотрения представления сообщить Курчатовскому межрайонному прокурору не позднее тридцати суток, с момента получения представления, в письменной форме (с приложением подтверждающих документов, заверенных надлежащим образом).

Заместитель межрайонного прокурора



И.Е. Прошина