Специализированный межрайонный административный суд г. Астаны

Истец: **Алматинская городская Ассоциация Кооперативов собственников квартир в сфере обслуживания жилья.**
Адрес г. Алматы 12 м-н. д.2 кв. 42
БИН 010840006227 БИК KCJBKX
ИИК: KZ1285600000000043427
АО «Банк ЦентрКредит»
тел. 8 777 359 81 59
e-mail oulksk1@yandex.ru

Ответчик: **Министерство промышленности и строительства Республики Казахстан**
БИН 231040007978
адрес г. Астана район Есиль
пр. Кабанбай Батыра 32/1
тел. +7 (7172) 983-309, 983-478,
e-mail mps@mps.gov.kz

Ответчик: **Министерство национальной экономики Республики Казахстан**
БИН 141040004944
Республика Казахстан, г. Астана, пр. Мәңгілік Ел 8, Дом министерств, 7 подъезд
тел. + 7 (7172) 74-38-52, 74-29-96,
e-mail info@economy.gov.kz

Административный иск об оспаривании законности совместного приказа исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 253 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 апреля 2020 года № 33 «Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочных листов в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения» в части противоречащей действующему законодательству

Иск подан в пределах трёхмесячного срока на оспаривание приказа. Срок на подачу иска по основаниям статьи 135–1 АППК РК не пропущен.

Согласно п.2 ст.26 АППК «Представительство в административном судопроизводстве осуществляется по правилам Гражданского процессуального кодекса Республики Казахстан».

Согласно ст. 55 ГПК РК «В случаях, предусмотренных законом, государственные органы и органы местного самоуправления, юридические лица или граждане…»

Истец является профильной ассоциацией объединяющей организации занимающиеся управлением и обслуживанием общедомового имущества чьи права напрямую затрагиваются и данным приказом.

Право на защиту интересов членов Ассоциации прописаны в уставе копию см. в приложении.

Принимая во внимание что согласно п. 6 ст. 91 АППК РК: «В случае отсутствия вышестоящего административного органа, должностного лица административный акт, административное действие (бездействие) могут быть обжалованы в суде, иск подаётся без прохождения процедуры досудебного урегулирования.

По факту подписания совместного приказа «О внесении изменений и дополнений в совместный приказ исполняющего обязанности Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 29 апреля 2020 года № 253 и Министра национальной экономики Республики Казахстан от 30 апреля 2020 года № 33:

«Об утверждении критериев оценки степени риска и проверочных листов в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в сферах управления жилищным фондом, газа и газоснабжения» и регистрации его в министерстве юстиции РК в приложениях к приказу утверждены в новой редакции следующие приложения:

1. Степени нарушений требований в сфере управления жилищным фондом…;
2. Перечень субъективных критериев для определения степени риска…;
3. Новая форма проверочного листа….

Также внесены изменения: в подпункт 3) пункта 2 приказа
в подпункт 5) и 6) пункта 2 приказа.

Однако 9 из 17 вопросов в проверочном листе идут в разрез с жилищным законодательством и накладывают незаконные обязанности на участников рынка по управлению и содержанию общедомового имущества.

Первый вопрос проверочного листа:

Наличие договоров между объединением собственников имущества с субъектами управления объектом кондоминиума одобренные протокольным решением собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома или протокольным решением совет дома, при наличии одобренного протокольного решения собрания по

делегированию функций о выборе субъекта управления объектом кондоминиума.

Данный вопрос проверочного листа противоречит п.4 ст. 51–4 Закона РК «О Жилищных отношениях» так как «Субъекты управления объектом кондоминиума осуществляют деятельность по управлению объектом кондоминиума на основании договора с объединением собственников имущества в лице председателя».

Наличие нескольких договоров с субъектом управления не предусмотрено действующим законодательством ввиду опасности дробления данных функций. Действующее законодательство запрещает данные действия для всех форм управления, а также не допускает создания ситуаций, при которых возможно существование двух субъектов управления в одном МЖД. Для предотвращения нарушения необходимо внести изменение.

Второй вопрос проверочного листа:

Наличие регистрации объектов кондоминиума в Некоммерческом акционерном обществе «Государственная корпорация «Правительство для граждан».

Данный вопрос проверочного листа устанавливает нарушение только по критерию наличия или отсутствия регистрации объектов кондоминиума, что позволяет вынести предписание с последующим наложением штрафа в 100 МРП на субъект управление или ОСИ.

Вместе с тем, большое количество МЖД неоднократно подавали документы на регистрацию объекта кондоминиума, но получили отказ от государственных органов по самым разным причинам, устранимость которых, находится вне ведения субъекта проверки (арест земельного участка).

Таким образом, приятая редакция без внесения изменений в части проверки на наличие документов об отказе в регистрации или ее приостановления по причинам, не зависящим от субъекта проверки противоречит принципу добросовестности и повлечёт рост коррупции из-за невозможности прохождения проверки по данному вопросу.

Восьмой вопрос проверочного листа:

Наличие подтверждающих документов о проведении ежегодного акта осмотра объекта кондоминиума на основании инвентарного перечня общего имущества объекта кондоминиума.

Данный вопрос проверочного листа в принятой редакции существенным образом нарушает права субъектов проверки и требует доработки редакции так как согласно п. 6 ст. 10–3 Закона РК «О Жилищных отношениях» органы местного государственного управления: «Обеспечивают проведение за счет средств местного бюджета государственного технического обследования

функционирующих многоквартирных жилых домов с составлением инвентарного перечня общего имущества объекта кондоминиума»

Таким образом, выполнение данного пункта проверочного листа должно быть обусловлено выполнением обязанности по проведению технического обследования МЖД с последующим составлением инвентарного перечня.

После внесения данных работ в перечень, финансируемых местными бюджетами, собственники таких работ в смету не включают, что влечёт невозможность предоставления подтверждающих документов при проверке жилищной инспекции с вынесением предписания и последующим штрафом в 100 МРП.

Одиннадцатый вопрос проверочного листа:

Соблюдение сроков полномочий председателя ОСИ, совета дома и ревизионной комиссии, определенных нормативными правовыми актами и уставом проверяемого субъекта.

Данный вопрос проверочного листа в принятой редакции существенно нарушает права ОСИ, членов совета дома и ревизионной комиссии, так как факт соблюдения сроков продления полномочий указанных лиц, из которых только ОСИ является субъектом проверки могут стать невыполнимыми в случае, когда собрание собственников не принимает решение о продлении сроков председателя ОСИ, а сам председатель не хочет избираться на новый срок и остаётся таковым формально.

Таким образом данный вопрос проверочного листа должен содержать дополнение обуславливающие факт нарушения отсутствием протокола собрания подтверждающего попытку избрания (переизбрания) председателя ОСИ, (нового председателя ОСИ) членов совета дома, членов ревизионной комиссии ревизора. Вместе с тем любые действия собственников по не переизбранию членов совета дома и ревизионной комиссия не могут быть предметом нарушения председателя ОСИ и повлечь за собой штраф в 100 МРП при невыполнении данного пункта проверки и последующего невыполнения предписания.

Без существенных доработок данный вопрос проверочного листа накладывает незаконные дополнительные обязанности на председателя ОСИ, что на практике спровоцирует подделку протоколов для формального соответствия требованиям.

Двенадцатый вопрос проверочного листа:

Соответствие протоколов собраний собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома Типовым протоколам собраний собственников квартир, нежилых помещений, парковочных мест, кладовок многоквартирного жилого дома.

Данный вопрос проверочного листа в принятой редакции существенно нарушает права субъектов проверки по следующим основаниям.

Согласно п.1, п.3 ст. 42 Закона РК «О Жилищных отношениях»:

«Собственники квартир, нежилых помещений на собрании рассматривают вопросы и (или) принимают решения, связанные с управлением объектом кондоминиума.

Собрание может быть инициировано:

- ревизионной комиссией (ревизором);
- не менее чем десятью процентами собственников квартир, нежилых помещений;
- не менее чем десятью процентами собственников парковочных мест, кладовок».

Таким образом помимо субъектов проверки существуют законные основаниям инициирования и проведения собрания лицами, которые не обязаны проверять соответствие протоколов типовым формам, но решения, принимаемые данными лицами, будут иметь обязательный характер и в последующем данные решения будут представляться в жилищную инспекцию, где по формальным признакам будет выявляться нарушение.

Между тем, ни председатель ОСИ, ни руководитель управляющей компании на данном собрании могли не участвовать и получить уже готовый протокол для исполнения приятых на нём решений.

Учитывая изложенное данный вопрос проверочного листа должен содержать уточнение и доработки, где главным критерием оценки будет условие соответствия протокола типовым формам только в случае инициирования и повеления собрания субъектом проверки в лице ОСИ или УК (КСК). Вводить санкции за протоколы собственников незаконно.

Тринадцатый вопрос проверочного листа:

Наличие безбарьерной среды для лиц с инвалидностью и других маломобильных групп населения

Данный вопрос проверочного листа введён впервые и предусматривает возложение существенных затрат на собственников, без обсуждения данного вопроса с профессиональным сообществом. Термин безбарьерная среда сформулирован в национальном стандарте: «Доступность объектов инфраструктуры и услуг для населения с учетом потребностей лиц с инвалидностью и маломобильных групп населения» и подразумевает что

- Безбарьерная среда: «Среда жизнедеятельности, в которой отсутствуют или сведены к минимуму физические, средовые, информационные и социально-психологические барьеры для лиц с инвалидностью и Маломобильных Групп Населения.
- Здания и сооружения, доступные для лиц с инвалидностью и МГН: Здания и сооружения, в которых реализован комплекс архитектурно - планировочных, инженерно-технических, эргономических, конструкционных

и организационных мероприятий, отвечающих требованиям обеспечения «шаговой доступности» и безопасности для лиц с инвалидностью и МГН».

Все многоквартирные жилые дома, введённые в эксплуатацию в прошлом веке, не проходят по данным критериям, в связи с чем выполнение проверочного листа по данному вопросу невозможно, без существенных затрат со стороны собственников. При этом в случае вынесения предписания штраф за невыполнение данных мероприятий по созданию безбарьерной среды составит 100 МРП и повлечет рост коррупции.

Данная норма не может вводиться без включения работ в стоимость при расчёте минимального тарифа и создания минимального перечня работ по организации безбарьерной среды. Редактированию данная норма не поддаётся и ввиду её незаконности подлежит исключению целиком.

Пятнадцатый вопрос проверочного листа:

Осуществление юридическими лицами не являющимися объединениями собственников имущества или субъектами управления объектами кондоминиума, функций по управлению объектами кондоминиума.

Данный вопрос проверочного листа незаконно расширяет круг субъектов контроля, указанных в п.1 данного приказа.

Субъекты (объекты) контроля для целей проверки являются: «Органы управления объектами кондоминиума, председатели объединения собственников имущества многоквартирного жилого дома, субъекты управления объектом кондоминиума, за деятельностью которых осуществляется государственный контроль.

Иные юридические лица, не включённые в п.1 данного приказа не могут быть подвергнут проверке до внесения изменений в п. 1 приказа.

Расширительное толкование данной нормы недопустимо и незаконно. Устранимость данного нарушения в пределах данного иска невозможна, в связи с чем норма подлежит исключению из проверочного листа и иных пунктов оспариваемого приказа.

Шестнадцатый вопрос проверочного листа:

Осуществление деятельности по управлению объектом кондоминиума без направления информации в жилищную инспекцию о начале деятельности по управлению объектом кондоминиума.

Данный вопрос проверочного листа незаконно расширяет обязанности председателя ОСИ по направлению информации в жилищную инспекцию, так как:

1. Субъектом управления согласно п.4 ст. 51–4 Закона РК «О Жилищных отношениях»:

«Субъекты управления объектом кондоминиума обязаны в течение трех рабочих дней направить информацию в жилищную инспекцию о начале

деятельности по управлению объектом кондоминиума с указанием объекта кондоминиума или прекращении такой деятельности».

2. Управляющим многоквартирным жилым домом в рамках п.7 ст. 51–1 Закона РК «О Жилищных отношениях»:

«Управляющий многоквартирным жилым домом после получения документа о признании профессиональной квалификации, а также при заключении трудового договора с объединением собственников имущества в лице председателя направляет информацию в жилищную инспекцию для включения данных сведений в реестр субъектов управления объектом кондоминиума и управляющих многоквартирными жилыми домами».

Семнадцатый вопрос проверочного листа:

Своевременная и полная передача документации по акту приема-передачи и иных технических средств и оборудования заказчиком (застройщиком), председателем объединения собственников имущества или субъектами управления объектом кондоминиума при смене форм управления объектом кондоминиума или субъекта управления объектом кондоминиума или прекращении своей деятельности по управлению объектом кондоминиума.

Формулировка данного вопроса требует уточнения так как согласно п. 31 «Правил по управлению объекта кондоминиума»:

«Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу финансовой, технической документации и иных технических средств по объекту кондоминиума подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи согласно приложению 4 к настоящим Правилам». Таким образом полная передача документов должна обуславливаться возможным наличием разногласий или объективным отсутствием той или иной документации, передаваемой по факту по акту приёма-передачи. В противном случае данное условие будет невыполнимо в случае отсутствия полноты той или иной документации что может повлечь за собой штраф в 100 МРП.

Также из Приказа подлежит исключению:

п. «3) незначительное нарушения – отсутствие согласованной с жилищной инспекцией сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума», так как в принятых приложениях к приказу не упоминается незначительное нарушение, возникающее из-за отсутствия согласования с жилищной инспекцией сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума.

Более того, единственным несущественным нарушением признано согласно приложению 1 к Приказу «Отсутствие безбарьерной среды для лиц с инвалидностью и других маломобильных групп населения».

Учитывая вышеизложенное, прошу суд:

1. Признать незаконными требования, изложенные в приложении № 3 Приказа утвердившего проверочный лист в сфере управления жилищным фондом в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры в соответствии со статьей 138 Предпринимательского кодекса Республики Казахстан в отношении председателя объединения собственников имущества и субъектов управления объектом кондоминиума по требованиям №1,2,8,11,12,13,15,16,17 приложения.

2. Признать незаконными требования, изложенные в приложении № 2 Приказа утвердившего «Перечень субъективных критериев для определения степени риска по субъективным критериям сфере управления жилищным фондом в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры» № 1,3

3. Признать незаконными требования, изложенные в приложении № 1 Приказа утвердившего «Степени нарушений требований в сфере управления жилищным фондом в пределах границ населенных пунктов на объектах социальной инфраструктуры для проведения профилактического контроля с посещением субъекта (объекта) контроля» по критериям№1,2,8,11,12,13,15,16,17 приложения.

4. Признать незаконным подпункт 3) пункта 2 изложенный в следующей редакции:

«3) незначительное нарушения – отсутствие согласованной с жилищной инспекцией сметы расходов на проведение отдельных видов капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума» ввиду отсутствия таких требований в приложении 1,2,3 оспариваемого Приказа.

5. Признать незаконными и исключить из п.5 значительные нарушения, изложенные в приложении № 1 к приказу под номерами 1,2,12.

6. Признать незаконными и исключить из п.6 грубые нарушения, изложенные в приложении № 1 к приказу под номерами 8,11,15,16,17.

Приложение: Справка на первого руководителя.
Устав Ассоциации КСК.
Квитанция об уплате государственной пошлины.
Обращения членов Ассоциации об устранении нарушений вы проверочных листах 2 шт.

Председатель Ассоциации
КСК г. Алматы Рубцов А. А.