

Вопрос 2. О необходимости актуализации технического паспорта МКД

Технический паспорт на многоквартирный дом (далее - МКД) – это документ, в котором указаны архитектурные и технические характеристики здания, в котором помимо конструктивных особенностей, содержится информация об экономических и потребительских свойствах МКД.

Техпаспорт на МКД относится к технической документации.

Технический паспорт необходим для: обслуживания помещений в МКД, содержания общего имущества; подготовке и проведения капитального и текущего ремонта общего имущества; экономического обоснования тарифа на содержание ОИ; разработке плана по увеличению показателей энергоэффективности здания; подсчета коммунальных ресурсов для обслуживания конкретного здания и др.

Сведения в техпаспорте относят к информации, обязательной для раскрытия.

Срок действия документа, является бессрочным, однако актуализация документа является обязательной и нужно отслеживать изменение конструктивных элементов и характеристик, которые происходят в здании. УО должна вовремя отражать изменения в техническом паспорте. Такая обязанность закреплена Правилами 491. Изменения (актуализация) в документ как правило вносятся с периодичностью каждые 5 лет.

Согласно ч. 4 ст. 19 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

При этом, исходя из содержания ч. 5 ст. 19 ЖК РФ, 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).

В силу подпункта «а» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила 416), управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением таких стандартов, как прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила 491), в порядке, установленном указанными Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственное лицо, в данном случае - управляющая организация, обязано в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также вносить необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом, проводить актуализацию документации (п. 4 «Правил 416, п. 24 Правил 491; п.п. 1.5.2; 1.6 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170.).

В соответствии с пп. «а» п. 24 Правил 491, в состав технической документации на многоквартирный дом входят документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества. В силу п. 1 Таблицы Б.1 Приложения «Б» к ГОСТ Р 56038-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» (далее - ГОСТ Р 56038-2014), в состав технической документации входит технический паспорт многоквартирного дома.

В приложении 2 п. 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, указано, что общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома.

Содержащаяся в техническом паспорте информация должна иметь актуальный характер, поскольку она необходима для расчета платы за коммунальные ресурсы и коммунальные услуги, в том числе предоставляемые для содержания общего имущества. Указание на необходимость использования данных технического паспорта при расчете платы за ресурсы и услуги, поставляемые на общедомовые нужды, содержится и в письме Министерства регионального развития Российской Федерации от 22.11.2012 № 29433-ВК/19.

Данный вывод также содержится в многочисленной судебной практике.

Несоблюдение требований по актуализации технических паспортов многоквартирных домов, может быть расценено как нарушение обязательных и лицензионных требований и влечет за собой административную ответственность, предусмотренную ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ (для лицензиатов), предусматривающую административный штраф на должностных лиц в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей и ст. 7.22 КоАП РФ (для ТСЖ, ЖСК, ТСН, организаций выполняющих функции по содержанию и ремонту общего имущества в МКД по такому договору), предусматривающую административный штраф на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц - от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Заместитель начальника инспекции



Мельников Е.А.