



Прокуратура  
Российской Федерации  
Прокуратура  
Республики Калмыкия  
Прокуратура  
г.Элисты

ул. Ленина, д. 269, г.Элиста,  
Республика Калмыкия, 358000

29.08.2022 7-4-2022

№

Генеральному директору  
Общества с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания Жилищник»

Левгееву Н.П.

ул. Ю. Клыкова, д.91, офис1, г.Элиста,  
Республика Калмыкия, 358000

## ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

об устранении нарушений  
федерального законодательства

Прокуратура города на постоянной основе осуществляет надзор за соблюдением законодательства при эксплуатации детских игровых и спортивных площадок, расположенных на территории г.Элисты, в ходе которого установлено следующее.

Управление многоквартирными домами, расположенными по адресам: 8 микрорайон, д.9, 10, 12, 35, 22, 36А, 36, 21, 54, 56, 55, 15; 2 микрорайон, д.27, 23, 17, 37, 38; ул. Клыкова, д.136; осуществляет управляющая компания ООО «УК Жилищник» (далее – Общество).

Частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) предусмотрено, что 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.

Пунктом 1 ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относится земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В силу ст. 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Из п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила) следует, что содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя, в частности, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

№ 005858

Согласно п. "ж" п. 2 Правил в состав общего имущества многоквартирного дома включаются детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

По смыслу п. 10 вышеуказанных Правил общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан.

В силу п. 3.5.11 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170, территория каждого домовладения как правило должна иметь детскую площадку, а в перечень работ по содержанию жилых домов входят работы по ремонту детских площадок.

В силу п. 66 Постановления Пленума Верховного суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 согласно части 1 статьи 16, части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В связи с этим содержание элементов благоустройства в границах придомовой территории относится к обязанностям лица, осуществляющего управление домом, независимо от того, упомянуты ли они в договоре и имеется ли по вопросу их выполнения решение общего собрания собственников помещений в жилом доме.

Таким образом, обязанность по содержанию детских площадок на прилегающей к жилым домам территории, лежит на управляющей компании, которая управляет домом, даже в тех случаях, когда земельный участок под МКД не сформирован, детские площадки не включены в состав общего имущества, причем близость площадки к конкретному МКД не имеет значения, - площадка все равно находится в составе общего имущества (Определение Верховного Суда РФ от 25.08.2020 № 303-ЭС20-11685).

Кроме того, иных игровых площадок указанные многоквартирные дома не имеют.

Резюмируя, работы по ремонту и содержанию детской игровой площадки, расположенной на придомовой территории указанных многоквартирных домов, входят в обязанности ООО «УК 101 квартал».

Главой 3 ГОСТ Р 52169-2012. Национальный стандарт Российской Федерации. Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность конструкции и методы испытаний. Общие требования" (далее - ГОСТ Р 52169-2012) определены термины и определения, согласно которым оборудование детской игровой площадки - оборудование, с которым или на котором дети могут играть в помещении или на открытых площадках, индивидуально или группой, по своему усмотрению и правилам; ударопоглощающее покрытие детской игровой площадки - покрытие детской игровой площадки с амортизационными свойствами, размерами не менее зоны приземления ребенка, используемое совместно с оборудованием; зона падения детской игровой площадки - пространство внутри, на или вокруг оборудования, в которое попадает ребенок при падении с элемента конструкции, размещенного над поверхностью детской игровой площадки.

Национальным стандартом РФ ГОСТ Р 52301-2013 «Оборудование и покрытия детских игровых площадок. Безопасность при эксплуатации. Общие требования», утвержденным приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии Министерства промышленности и торговли РФ от 24.06.2013 № 182-ст (далее – ГОСТ Р 52301-2013), установлены общие требования безопасности при монтаже и эксплуатации оборудования всех типов игровых площадок, предназначенных для индивидуального и коллективного пользования.

Данный стандарт распространяется на оборудование детских игровых площадок, предназначенных для индивидуального и коллективного пользования. Стандарт устанавливает общие требования безопасности при монтаже и эксплуатации оборудования всех типов.

Главное требование к спортивным, детским игровым площадкам и всем видам оборудования на ней — обеспечение максимальной безопасности ребенка, минимизация возможности несчастного случая, получения травмы или увечья.

Согласно п.6.4 ГОСТ Р 52301-2013 контроль технического состояния оборудования включает: осмотр и проверку оборудования перед вводом в эксплуатацию; регулярный визуальный осмотр; функциональный осмотр; ежегодный основной осмотр.

В соответствии с пп. 6.4.2 п. 6.4 ГОСТ Р 52301-2013 регулярный визуальный осмотр позволяет обнаружить очевидные неисправности и посторонние предметы, представляющие опасности, вызванные использованием оборудованием, климатическими условиями, актами вандализма.

Как указано в п.7.7 ГОСТ Р 52301-2013 в случае неисправности оборудования, обнаруженные в процессе эксплуатации, снижающие безопасность, немедленно устраняют. Если это невозможно, то принимаются меры, обеспечивающие невозможность пользования оборудованием, либо оборудование демонтируют и удаляют с игровой площадки.

Правила благоустройства территории города Элисты (далее - Правила), утвержденные Решением Элистинского городского собрания от 30.10.2007 №1,

определяют порядок осуществления работ по уборке и содержанию территории города Элисты в соответствии с санитарными правилами и устанавливают единые нормы и требования по обеспечению чистоты и порядка в городе Элисте, требования по содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения, организацию благоустройства территории города Элисты (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм), а также формы и механизмы общественного участия в принятии решений и реализации проектов комплексного благоустройства и развития комфортной городской среды.

Согласно ст.8 Правил детская площадка должна быть обустроена мягким покрытием, игровым оборудованием, скамьями и урнами, осветительным оборудованием, зелеными насаждениями.

Мягкие виды покрытия (песчаное, уплотненное песчаное на грунтовом основании или гравийной крошке, мягкое резиновое или мягкое синтетическое) следует предусматривать на детской площадке в местах расположения игрового оборудования и других местах, связанных с возможностью падения детей. Места установки скамеек следует оборудовать твердыми видами покрытия или фундаментом.

Площадки спортивно-игровых комплексов должны быть оборудованы стендом с правилами поведения на площадке и пользования спортивно-игровым оборудованием.

Детская площадка должна регулярно подметаться, очищаться от мусора, в зимнее время должна также очищаться от снега.

В силу ст.65 Правил контроль за их соблюдением осуществляют отраслевые (функциональные) органы и структурные подразделения Администрации города Элисты в установленном законодательством порядке.

Так, при визуальном обследовании детских площадок, расположенных по указанным адресам, было установлено следующее:

- паспорта безопасности на детские площадки отсутствуют;
- наличие не кошенной травы на детских площадках;
- наличие сухих деревьев, твердых коммунальных отходов на территориях детских площадок;
- выцветание и отслоение окрасочного слоя на поверхности всех элементов игрового оборудования (п. 4.3.3 ГОСТ Р 52169-2012).
- наличие качелей, горок в неудовлетворительном состоянии, а именно неисправность сидений качелей, ограждение игрового оборудования либо отсутствует, либо находится в неисправном состоянии, имеются выступающие шурупы, болты, гвозди, наличие на деревянных конструкциях заусенцов, лестницы игрового оборудования в неисправном состоянии (п.4.3.8 ГОСТ Р 52169-2012);

-наличие выступающих элементов с острыми концами и кромками (п.4.3.7, 4.3.11 ГОСТ Р 52169-2012);

-отсутствие информационной таблички (доски), содержащей информацию о правилах и возрастных требованиях при пользовании оборудованием; номера телефонов службы спасения, скорой помощи; номер телефона для сообщения службе эксплуатации при неисправности и поломке оборудования (п.7.5 ГОСТ Р 52301-2013);

-детские площадки не обустроены ударопоглощающим покрытием (п. 4.3.22.2 ГОСТ Р 52169-2012);

-отсутствие ограждения детских площадок.

Таким образом, результаты визуального обследования свидетельствуют о ненадлежащем осуществлении Обществом обязанностей по надлежащему ремонту и содержанию имущества в многоквартирном доме, о нарушениях прав жителей дома на комфортные условия проживания, соответствующие требованиям федерального законодательства. При этом ненадлежащее исполнение полномочий по организации ремонта детской площадки, может привести к травмам детей, посещающих детскую площадку.

Допущенные нарушения явились следствием ненадлежащего осуществления своих функциональных обязанностей должностными лицами Общества при отсутствии должного контроля со стороны руководства.

Обращаю Ваше внимание, что в целях недопущения роста социальной напряженности, необходимо провести общие собрания собственников жилых помещений в многоквартирных домах для решения вопроса о демонтаже детских площадок, не соответствующим требованиям, а также по вопросам включения (отказе от включения) детских площадок в состав общего имущества с учетом увеличения размера оплаты за ее ремонт и содержание, возможности установки новой детской площадки путем участия в мероприятиях по благоустройству дворовых территорий, предусмотренных муниципальной программой.

Администрация г. Элисты проинформирована о необходимости формирования границ земельных участков для МКД, постановки их на государственный кадастровый учет.


На основании изложенного и руководствуясь ст.24 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»,

т р е б у ю :

1. Рассмотреть настоящее представление с участием прокурора и незамедлительно принять меры к устранению и недопущению впредь указанных нарушений федерального законодательства об оплате труда.
2. Рассмотреть вопрос о привлечении к дисциплинарной ответственности виновных лиц, допустивших выявленные нарушения.

3. О результатах рассмотрения настоящего представления и принятых мерах сообщить в прокуратуру города в течение месяца со дня получения настоящего представления.

Заместитель прокурора города  
советник юстиции

  
Э.А. Бадмаев

А.Б. Басангова, 89613960911

06.09.2022, Получено вквкв ИТ 