ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ

"Живи Как Хозяин - Всё в ТВОИХ руках!"

ЭЛЕКТРОННЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПРАВОЧНИК

«ПОМОЩЬ В ОТСТАИВАНИИ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ МКД»

ЧАСТЬ III. «ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ МКД»

Подготовлен в рамках проекта
«ПРАВОЗАЩИТНЫЙ ЦЕНТР «Живи Как Хозяин- все в твоих руках!»,
реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов

Декабрь 2018 г.

Оглавление

ЧАСТЬ III. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МКД) 6

№ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА 7

№2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА 7

№3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВОЙ СОБСТВЕННОСТИ 9

№4. ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ СОБСТВЕННИКУ МКД 10

Стояк отопление в квартире – это общедомовое имущество или нет? 10

Является ли батарея в квартире общедомовой собственностью? 10

Полотенцесушители 10

Канализационный стояк – совместная собственность жильцов? 11

Является ли балкон общедомовым имуществом? 11

№5. РАЗЪЯСНЕНИЕ НОРМ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОМОФОНЕ 11

№6 ДОМОФОН 12

№7. КУДА ОБРАТИТЬСЯ, ЧТОБЫ СПИЛИЛИ ДЕРЕВО ВО ДВОРЕ? 14

№8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ И УО ПО ИМУЩЕСТВУ МКД 18

№9. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ МКД 21

1. ЧТО ВХОДИТ? 23

2. КОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ? 24

3. ОФОРМЛЕНИЕ В КОЛЛЕКТИВНОЕ ИМУЩЕСТВО 24

4. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА 25

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО 25

6. УБОРКА 25

7. ПРАВИЛА ПАРКОВКИ 25

8. УСТАНОВКА ШЛАГБАУМА 26

9. СКОЛЬКО МЕТРОВ? 26

10. КАК УЗНАТЬ ГРАНИЦЫ? 26

11. МЕЖЕВАНИЕ 27

12. УСТАНОВКА ОГРАЖДЕНИЙ 27

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА САМОВОЛЬНОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДИ 27

УО ДОЛЖНА ВОЗМЕСТИТЬ УЩЕРБ, ЕСЛИ НА ДОРОГЕ РЯДОМ С МКД В ГОЛОЛЕД МАШИНА ПОВРЕДИЛА БАМПЕР? 28

УО ОБЯЗАНА ОЧИЩАТЬ УРНЫ У ВХОДНОЙ ГРУППЫ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В МКД? 28

БОРДЮРЫ ВОЗЛЕ МКД КРАСИТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНО? 29

СКОЛЬКО НУЖНО СОТРУДНИКОВ, ЧТОБЫ СОДЕРЖАТЬ ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ? 30

№10. ОСМОТР ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД – НЕОТЪЕМЛЕМАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЕГО СОДЕРЖАНИЯ (АЛГОРТИТМ ДЕЙСТВИЙ УО И СОБСТВЕННИКОВ) 30

2. В КАКИХ СЛУЧАЯХ КАКИЕ ОСМОТРЫ ПРОВОДИТЬ 31

НУЖНО ЛИ ПРИВЛЕКАТЬ К УЧАСТИЮ В ОСМОТРАХ ЧЛЕНОВ СОВЕТА МКД 31

3. КАК ЧАСТО НУЖНО ПРОВОДИТЬ ОСМОТРЫ 32

4. КТО ОРГАНИЗУЕТ ОСМОТРЫ И КТО ПРИНИМАЕТ В НИХ УЧАСТИЕ 32

ПРИМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ № 170 32

5. ЧТО ЗНАЧИТ ОФОРМИТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА 33

6. КАК СОСТАВИТЬ АКТ ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА 33

7. ЧТО ДЕЛАТЬ ПОСЛЕ СОСТАВЛЕНИЯ АКТА ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА 33

8. ЧТО ЗАПИСАТЬ В ЖУРНАЛ ОСМОТРОВ 34

№11. КОГДА СОБСТВЕННИК МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В СВОИХ ЦЕЛЯХ 34

1. ЧТО ВОЗМУТИЛО ЖИТЕЛЕЙ 34

2. КАКИЕ ДОВОДЫ ПРИВОДИЛ БАНК 35

3. ЧТО РАЗЪЯСНИЛ СУД 35

№12. МОЖНО ЛИ ЗАКОНСЕРВИРОВАТЬ МУСОРОПРОВОД В МКД И КАК ЭТО СДЕЛАТЬ 36

1. КТО ВПРАВЕ РЕШИТЬ ЗАКОНСЕРВИРОВАТЬ МУСОРОПРОВОД 36

2. КАК СДЕЛАТЬ ПЕРЕРАСЧЕТ ПЛАТЫ 37

3. КАК ОФОРМИТЬ ДОКУМЕНТЫ 38

4. ЧЕГО ОЖИДАТЬ ОТ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ 38

5. КАК ВЫБРАТЬ МЕСТО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОНТЕЙНЕРНЫХ ПЛОЩАДОК 39

№13. КАКИХ АРЕНДАТОРОВ НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ В МКД 40

1. КРУГЛОСУТОЧНЫЕ МАГАЗИНЫ, НОЧНЫЕ КЛУБЫ 40

2. ХОСТЕЛЫ 40

3. ПОХОРОННЫЕ БЮРО 41

4. БАНИ И САУНЫ 42

5. МЕДИЦИНСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ 42

ВЫВОДЫ 43

№14. КОГДА МОЖНО СЧИТАТЬ, ЧТО УПРАВЛЯЮЩАЯ МКД ОРГАНИЗАЦИЯ ОГРАНИЧИВАЕТ ПРАВА ОПЕРАТОРА СВЯЗИ В МКД 45

1. НА ЧТО ПОЖАЛОВАЛСЯ РОСТЕЛЕКОМ 45

2. КАКОЕ НАРУШЕНИЕ УВИДЕЛА АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА 45

3. КАКИЕ РЕШЕНИЯ ПРИНИМАЛИ СУДЫ 46

4. КАКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ ДАЛ ВЕРХОВНЫЙ СУД 47

ВЫВОДЫ 47
КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА 48
№15. КАК УСТАНОВИТЬ В МКД НОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ 48
1. СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ 49
2. СОБЛЮДЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ 51
3. УСТАНОВКА ОБОРУДОВАНИЯ ДОЛЖНА ИМЕТЬ ВОЗМЕЗДНЫЙ ХАРАКТЕР 52
РИС. 1. ПРИМЕР ПОВЕСТКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ 53
4. БЕЗОПАСНОСТЬ УСТАНОВЛЕННОГО ОБОРУДОВАНИЯ 53
№16. ДОГОВОРА С АБОНЕНТОМ НЕ ХВАТИТ, ЧТОБЫ БЕСПЛАТНО РАЗМЕСТИТЬ В МКД ОБОРУДОВАНИЕ СВЯЗИ 53
1. ЧТО ТРЕБОВАЛО ТСЖ 54
2. ВОЗРАЖЕНИЯ ОТВЕТЧИКА 54
3. КАК РАССМАТРИВАЛИ СПОР СУДЫ 55
РИС. ИСТОРИЯ ОТНОШЕНИЙ ТСЖ И ПРОВАЙДЕРА 55
4. ЧТО ПОСТАНОВИЛА ВЫСШАЯ ИНСТАНЦИЯ 55
№17. РОЛЬ УПРАВЛЯЮЩИХ В ОБОРУДОВАНИИ МКД ДЛЯ НУЖД ЛЮДЕЙ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ 57
1. КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ РЕГУЛИРУЮТ ВОПРОСЫ БЕСПРЕПЯТСТВЕННОГО ДОСТУПА В МКД 58
2. КОМУ НУЖНО ОБЕСПЕЧИТЬ БЕСПРЕПЯТСТВЕННЫЙ ДОСТУП В МКД 58
3. КАКИЕ ОБЪЕКТЫ В МКД ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИСПОСОБЛЕНЫ ПОД НУЖДЫ ИНВАЛИДОВ 59
4. КАКИЕ МКД ОБЯЗАТЕЛЬНО ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ ТРЕБОВАНИЯМ БЕСПРЕПЯТСТВЕННОГО ДОСТУПА 59
5. КТО ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ О ПРИСПОСОБЛЕНИИ МКД ДЛЯ НУЖД ИНВАЛИДОВ 59
6. КТО ОПЛАЧИВАЕТ РАБОТЫ ПО ПРИСПОСОБЛЕНИЮ МКД ДЛЯ НУЖД ИНВАЛИДОВ 60
ПАНДУСЫ ВКЛЮЧАТ В КАПРЕМОНТ 61
№18. КАК ДОКАЗАТЬ, ЧТО ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ НЕ ВХОДЯТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД 61
ВЫВОД 1. ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ НЕ ВХОДЯТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА 62
ВЫВОД 2. ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ НЕ СОСТОЯТ НА БАЛАНСЕ МКД 62
ВЫВОД 3. ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ МОГУТ БЫТЬ ВЫНЕСЕНЫ ЗА ПРЕДЕЛЫ МКД 63
ВЫВОД 4. ВАМ ДОЛЖНЫ ОПЛАТИТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПОД ТРАНЗИТНУЮ СЕТЬ 64
№19. ЧТО ВАМ НУЖНО ЗНАТЬ О ДВЕРЯХ НА КРОВЛЮ, ЧЕРДАК, В ПОДВАЛ МКД 66
ПОЧЕМУ ДВЕРИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ЗАПЕРТЫ? 67
А КАК ЖЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭВАКУАЦИИ? 68

КАКИЕ ДВЕРИ УО ДОЛЖНА ДЕРЖАТЬ НА ЗАМКЕ? 68
КТО ПРОВЕРИТ, ЗАКРЫТЫ ЛИ ДВЕРИ? 69
ПРАКТИКА НАКАЗАНИЙ ЗА ОТКРЫТЫЕ ДВЕРИ 69
№20. ЗАЧЕМ УПРАВЛЯЮЩИМ СЧИТАТЬ ГРЫЗУНОВ И ТАРАКАНОВ 70
ПОЧЕМУ УО ДОЛЖНА ЭТО ДЕЛАТЬ 70
КАК ПРОВОДИТЬ ПРОФИЛАКТИКУ 71
ПРИМЕР №1. ШТРАФ ЗА КРЫС И ТАРАКАНОВ 72
КТО ДОЛЖЕН ИСТРЕБЛЯТЬ ГРЫЗУНОВ 73
КТО И КАК УЧИТЫВАЕТ ЧИСЛЕННОСТЬ ГРЫЗУНОВ 73
ЧТО НУЖНО ДЕЛАТЬ 75
КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА 76
№21. 5 ШАГОВ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПРИБЫЛИ ОТ СДАЧИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ 76
1. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ИМЕЮЩЕЙСЯ РЕКЛАМЫ И ПОТЕНЦИАЛЬНО ВОЗМОЖНОЙ РЕКЛАМЫ 77
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КАЖДОГО ВИДА РЕКЛАМЫ 78
3. ВЫБОР СПОСОБА ПОЛУЧЕНИЯ И РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ РЕКЛАМЫ, ВЫБОР ЛИЦА, УПОЛНОМОЧЕННОГО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА 79
4. УТВЕРЖДЕНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА ПО РЕКЛАМЕ 80
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА, РАСПОРЯЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ ОТ РЕКЛАМЫ И ОТЧЕТНОСТЬ 81
№22. КАК СОГЛАСОВАТЬ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ВЫВЕСОК И ТАБЛИЧЕК НА ФАСАДЕ МКД 83
№23. КАК ОРГАНИЗОВАТЬ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ ПАРКОВКУ ДЛЯ АВТОТРАНСПОРТА И ОСОБЕННОСТИ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 85
1. ПРИДОМОВАЯ ПАРКОВКА И СТОЯНКА: В ЧЕМ ОТЛИЧИЯ 85
2. ЧЬИ МАШИНО-МЕСТА НА ПРИДОМОВОЙ ПАРКОВКЕ 85
3. ЗАКОННА ЛИ ПАРКОВКА НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ? 86
4. ПРИДОМОВАЯ ПАРКОВКА И ПРАВА ЖИЛЬЦОВ 88
5. ОРГАНИЗАЦИЯ ПАРКОВКИ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ 89
6. НЕЗАКОННАЯ ПАРКОВКА И ЭВАКУАЦИЯ АВТОМОБИЛЕЙ 90
7. ПРИДОМОВАЯ ПАРКОВКА И БЕЗОПАСНОСТЬ ДЕТЕЙ 90
8. ПЛАТНАЯ ПРИДОМОВАЯ ПАРКОВКА 91
9. КАК НАПИСАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ В ГИБДД О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСТАНОВКУ ЗНАКОВ ОСОБЫХ ПРЕДПИСАНИЙ 5.21 «ЖИЛАЯ ЗОНА» И 5.22 «КОНЕЦ ЖИЛОЙ ЗОНЫ» НА ВЪЕЗДЕ И ВЫЕЗДЕ С ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА 93
10. ОГРАНИЧИТЬ ДВИЖЕНИЕ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ ПО ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ 94

11. ТРЕБОВАНИЯ К ПОРЯДКУ ВКЛЮЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ В ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ 96

№24. КТО ВЫИГРЫВАЕТ СПОРЫ О ЗЕМЛЕ ПОД МКД, КОГДА ПРОЕЗДЫ ПЕРЕГОРОЖЕНЫ ИЛИ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ РАСПОРЯЖАЕТСЯ МУНИЦИПАЛИТЕТ 101

СПОР №1. КАДАСТРОВАЯ ОШИБКА В МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ГРАНИЦ 101

СПОР №2. ТЕХНИЧЕСКАЯ ОШИБКА 102

СПОР №3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ УЧЕТА ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ 102

№25. КАК ВОЗМЕСТИТЬ УЩЕРБ ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ, ЕСЛИ ВИНОВНЫЙ НЕИЗВЕСТЕН 107

1. ПОЧЕМУ ВСЕГДА ВИНОВАТ УПРАВЛЯЮЩИЙ 107

2. КАКИЕ ТРЕБОВАНИЯ МОГУТ ПРЕДЪЯВИТЬ УПРАВЛЯЮЩЕМУ 108

3. В КАКОМ ПОРЯДКЕ ОБРАЩАЮТСЯ С ТРЕБОВАНИЯМИ О ВОЗМЕЩЕНИИ ВРЕДА 109

4. КАК МИНИМИЗИРОВАТЬ УЩЕРБ 110

5. КОГДА УЩЕРБ МОЖНО НЕ ВОЗМЕЩАТЬ 112

ТАБЛИЦА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА 113

№26. ОТ ЧЕГО МОЖНО ЗАСТРАХОВАТЬСЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД 113

- **1. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УО** 114
- **1.1. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА.** 114
- **2. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ДОГОВОРУ.** 114
- **3. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА ОПАСНОГО ОБЪЕКТА.** 114

2. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ (ОТ ЗАТОПЛЕНИЯ) 115

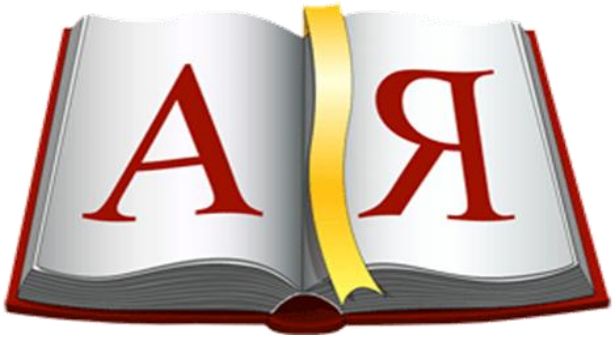
4. ДЕЙСТВИЯ УО ПРИ ВЗЫСКАНИИ С НЕЕ УБЫТКОВ 116

5. ПРЕДЪЯВЛЯЕМ ТРЕБОВАНИЯ К КОНТРАГЕНТУ 117

ВЫВОД 117

ЧАСТЬ III. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МКД)

Приобретая жилье в многоквартирном жилом строении, россиянин становится владельцем или собственником не только конкретной квартиры, но и части общедомовой собственности. В общем понимании весь многоквартирный дом (МКД), от подвала до кончика крыши является владением собственников квартир.



Они должны содержать его в надлежащем техническом и эстетическом состоянии, ежемесячно отчисляя денежные средства на это.

Поквартирный раздел долей происходит автоматически: чем больше квадратных метров в квартире, тем большая часть общего имущества принадлежит владельцу недвижимости, а значит больше сумма в ежемесячной квитанции.

№ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

В Жилищном кодексе Российской Федерации представлен исчерпывающий перечень общего владения жильцов (ЖК РФ, ст. 36, п. 1).

В него включены: Помещения, находящиеся вне квартир. Лестничные площадки и пролеты, чердаки, подвалы, мусоропроводные и лестничные шахты, технические этажи, коридоры, места для стоянок или подземные гаражи, оборудованные внутри многоэтажного строения.

Крыша. Несущие конструкции. Фундамент, стены, плиты перекрытия, ограждения, балки, колонны и т.д. Оборудование, предназначенное для обслуживания проживающих. Лифты, печи, котлы для обогрева помещений и т.д.

Инженерные коммуникации. Дымоходы, газовая, водопроводная, отопительная и канализационная системы (трубы, стояки, патрубки, отводы, тройники, колодцы, септики и прочее). Ненесущие конструкции. Окна и двери в общественных местах, перила, парапеты, козырьки подъездов и другие некапитальные ограждения.

Земля, на которой расположен многоквартирный дом. Любые системы учета потребления, а также сохранения и передачи данных, установленные за счет жильцов дома (счетчики, электрощитки, шкафы, распределительные устройства и т.д.). Иные объекты, используемые для благоустройства, обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома (подъездные дорожки, тротуары, лавочки, детские площадки, цветники, трансформаторные будки и прочее).

Инженерные коммуникации считаются общедомовой собственностью до запирающего устройства или ответвления, ведущего в квартиры. Если поломка случается на участке после ответвления или запирающего устройства, ее устранение осуществляется за счет конкретного собственника квартиры.

№2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

Каждый собственник обладает не только правами в отношении своего имущества, но и обязанностями (ЖК РФ, ч. 1, ст. 36).

Это правила действует и в отношении общедомовой собственности жильцов МКД.

Права жильцов многоквартирного дома. Если жилец является собственником недвижимости в многоквартирном доме, в отношении общедомовой собственности он имеет право на следующее:

- получать финансовую или техническую информацию от УК или ТСЖ, связанную с использованием общедомовой собственности, ее содержанием и эксплуатацией, произведенными затратами, проделанными работами и т.д.;

- проводить любые экспертизы и проверки для выявления соответствия качества оказываемых услуг, проведенных ремонтных, эксплуатационных и других работ; при необходимости требовать проведения ремонта, устранения выявленных дефектов и т.д.

СОВЕТ! Если деятельность УК или ТСЖ больше не устраивает проживающих, необходимо созвать общее собрание и сменить УК или переизбрать ответственных сотрудников ТСЖ.

Кто может пользоваться общедомовым имуществом? Согласно ч.1 ст.36 ЖК РФ, собственники квартир владеют, пользуются и в пределах, установленном гражданским законодательством, распоряжаются общедомовым имуществом.

Распоряжение имуществом происходит по решению и согласию общего собрания собственников. Следует отметить, что общедомовую собственность многоквартирного дома можно передать в безвозмездную собственность только с согласия абсолютно всех собственников (100%).

Если хотя бы один против, сделка не может быть осуществлена. При сдаче общедомового имущества в аренду (например, подвал под офис) потребуется согласие только тех собственников, которые обладают 2\3 площади. Деньги, вырученные от аренды, распределяются между собственниками соразмерно их доли в общедомовом имуществе.

№3 МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕДОМОВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Все жильцы многоквартирного дома должны содержать его в надлежащем виде и состоянии.

Обычно для этого заключается договор с управляющей компаний или создается товарищество собственников жилья.

В перечень обязательных мероприятий входят: уборка и поддержание помещений и территории в надлежащем санитарно-техническом состоянии; своевременный вывоз мусора и бытовых отходов; текущий и капитальный ремонт; поддержание инженерных коммуникаций в надлежащем состоянии (замены расходников, ремонт, очистка труб и т.д.); соблюдение правил пожарной безопасности (установка пожарных щитков, сигнализации и прочее); уход за имеющимися зелеными насаждениями; облагораживание придомовой территории (обустройство детских или спортивных площадок, установка лавочек, фонарей) и т.д.

Весь перечень мероприятий должен быть прописан в договоре, заключенном с УК или уставе ТСЖ. Это является обязательным условием, так как на их проведение будут взиматься денежные средства с жильцов.

Несмотря на то, что общедомовое достояние в определенной части принадлежит каждому из собственников недвижимости, распоряжаться им по своему усмотрению нельзя.

В список незаконных действий входит: переустройство или перепланировка мест общего пользования без согласия всех жильцов и получения соответствующей разрешительной документации; продажа или аренда части недвижимости без согласия всех жильцов; работы или иные действия, наносящие ущерб или портящие общедомовую собственность.

За состояние общедомового имущества отвечают 3 стороны:

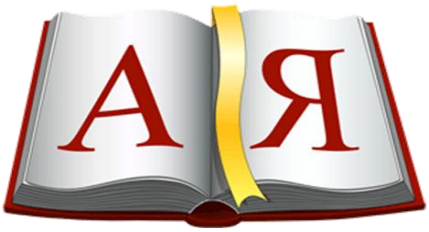
Собственники помещений. Ответственны за поддержание общего имущества в надлежащем состоянии. Ответственность за сохранность общедомового достояния несут сами владельцы недвижимости, нанятая управляющая компания или ТСЖ, а также органы местного самоуправления. Проживая в многоквартирном доме, нельзя отгородиться от общества стенами своей квартиры. Многоэтажное строение является собственностью всех жильцов, поэтому нуждается в их защите и финансовой помощи.

Органы государственной власти. Контролируют за содержанием имущества.

Органы местного самоуправления. Определяют управляющую организацию.

В идеале, конечно же, собственники должны сами следить за тем, как управляющая компания выполняет свои обязанности. При ненадлежащем исполнении необходимо сменить подрядчика либо переизбрать председателя товарищества.

№4. ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ СОБСТВЕННИКУ МКД



Стояк отопление в квартире – это общедомовое имущество или нет?

В п.6 постановления Правительства за №491 указано, что в составе общего имущества находятся внутридомовая система отопления, которая состоит из обогревающих элементов, запорной и регулирующей арматуры, стояков, коллективных приборов, учитывающих тепловую энергию и иного оборудования, которые расположены на этих сетях.

Можно уверенно сказать, что стояк отопления относится к общему имуществу.

Является ли батарея в квартире общедомовой собственностью?

Радиаторы отопления относятся к общим лишь в том случае, если они не отделены от общей отопительной системы каким-либо вентилем либо иными разделительными узлами. То есть, если у батареи есть вентили, то он считается собственностью владельца квартиры. Если же их нет, то состоянием радиатора должна следить управляющая организация.

Полотенцесушители

Такая же ситуация состоит с полотенцесушителями. Данный прибор представляет из себя составную часть инженерных систем горячего водоснабжения. Если на ответвлении на змеевике отсутствует отключающий кран, то полотенцесушитель является общедомовой собственностью. При присутствии кранов для отключения и включения полотенцесушителя, то общим имуществом станет труба до нахождения регулировочного крана, а после – имущество жильца квартиры.

Канализационный стояк – совместная собственность жильцов?

П.5 постановления Правительства за №491 определил, что в состав общедомового имущества включены **инженерная система водоотведения**, которая состоит из фасонных частей (патрубков, переходов, отводов, тройников, крестовин), канализационных выпусков, заглушек, стояков, водосточных воронок, вытяжных труб, ответвлений стояков до первого стыкового соединения.

Это значит, что ваша собственность начинается именно там, где произошло первое стыковое соединение от общего канализационного стояка.

Является ли балкон общедомовым имуществом?

Балконная плита – это несущая конструкция в доме, которая обслуживает больше одного помещения, то есть в перечень он входит.

Такой же **позиции** придерживается и Верховный Суд. В своем определении от 17.01.2012 г он подтвердил, что балконная плита является ограждающей несущей конструкцией, которая включена в перечень общего имущества в качестве конструктивной части здания.

Но тут нужно отметить другой нюанс: если балконную плиту признали общедомовым имуществом, то это не означает, что все ограждения, отделка и остекления включены туда.

За это уже отвечает сам собственник балкона, а не управляющая организация.

№5. РАЗЪЯСНЕНИЕ НОРМ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ДОМОФОНЕ

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 27 апреля 2011 года № 8055-14/ИБ-ОГ[О разъяснении норм жилищного законодательства]

Министерство регионального развития Российской Федерации рассмотрело ваше обращение по вопросу разъяснении норм жилищного законодательства и сообщает следующее.

В силу пункта 8 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (далее - Правила) Министерство регионального развития Российской Федерации уполномочено давать официальные разъяснения о применении данных Правил.

Домофон, как оборудование, находящееся в многоквартирном доме и обслуживающее более одного помещения (квартиры), полностью отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, указанным в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, в подпункте "д" пункта 2 и пункте 7 (автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома) Правил.

Подавляющее большинство многоквартирных домов, находящихся на территории России и построенных до введения в действие нового Жилищного кодекса Российской Федерации, при строительстве не предусматривали наличие домофонов в проектной

документации. В связи с этим, в настоящее время сложилась ситуация, при которой в домах, обслуживаемых управляющими организациями, граждане, проживающие в одном подъезде, по своей инициативе устанавливают домофон на дверях данного подъезда и на основании прямых договоров с обслуживающей организацией за свой счет осуществляют содержание и ремонт данного устройства.

Эти действия порождают ситуацию, при которой в одном многоквартирном доме домофоны установлены не во всех подъездах или домофоны обслуживаются различными обслуживающими организациями.

Вместе с тем, заключение прямых договоров с собственниками помещений многоквартирного дома на обслуживание общего имущества многоквартирного дома незаконно.

В силу пункта 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Следовательно, обязанность заключения договора на техническое обслуживание домофона, как общего имущества возлагается именно на управляющую организацию. Обслуживание домофона должно входить в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества.

Следовательно, если домофон не предусмотрен проектом многоквартирного дома, а установлен позднее, то для взимания платы за его обслуживание, как общего имущества он, во-первых, должен быть официально внесен в состав общего имущества многоквартирного дом, во-вторых, управляющая организация должна заключить договор на обслуживание этого имущества со специализированной организацией либо осуществлять данный вид работ самостоятельно.

Управляющая организация, как профессиональная организация, осуществляющая деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом и согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В связи с этим, в обязанности управляющей организации, при наличии в многоквартирных домах, обслуживаемых её вышеназванных ситуаций, входит проведение работы по организации обслуживания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями, установленными жилищным законодательством Российской Федерации.

Директор Департамента жилищно-коммунального хозяйства И.А.Булгакова

№6 ДОМОФОН

Домофон в многоквартирном доме довольно удобное и функциональное устройство. Его установка помогает избавиться от подозрительных личностей, шумных компаний и увеличить безопасность каждой квартиры.

Не смотря на это, у жильцов часто возникает вопрос, как отключить домофон в квартире, причинами подобного явления могут быть рекламные агенты, навязчивые члены религиозных сект, обитатели дома, постоянно забывающие ключи, беспокоящие звонками, особенно в ночное время.

Избавиться от подобных неудобств можно несколькими способами. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, все приборы и устройства, расположены на территории дома, принадлежат собственникам жилья.

Таким образом, домофон является собственностью жильцов дома. По правилам, после установки прибора, ответственному лицу передаются все надлежащие документы, а именно: технический паспорт; инструкция по эксплуатации; все необходимые коды с полной расшифровкой.

Собственники квартир вправе распоряжаться документами по собственному усмотрению, и никто не имеет права требовать от них подписать договор на дальнейшее обслуживание.

После того, как необходимая документация будет передана, начинается следующий этап сотрудничества. Компания, которая устанавливает домофон, обязана заключить договор с согласия жильцов на техническое обслуживание и ремонт.

Довольно часто к такому соглашению обслуживающие компании прикрепляют памятки. В них они предупреждают о том, что если собственник жилья не будет платить, то в течение нескольких месяцев пользователей отключат от устройства.

Каждому жителю многоквартирного дома, где устанавливается домофон, стоит изучить сам договор о техническом обслуживании прибора. Поскольку при сотрудничестве с сервисной компанией жильцам необходимо опираться именно на него.

В договоре пользователь не найдет пункт о том, что в случае неуплаты могут отключить домофон. В стоимость данной услуги входит регулярный и своевременный ремонт, а также поддержка прибора в надлежащем качестве.

Если кто-то из жильцов останется недовольным качеством обслуживающей компании, то он имеет право расторгнуть договор на предоставление данной услуги.

Так или иначе, каждый житель многоквартирного дома должен знать, что обслуживающая компания не имеет права отключить домофон за неуплату.

Изначально каждый клиент оплачивает установку и подключение. Только после подписания акта о принятии готовой работы, сотрудник компании может предложить заключить соглашение о дальнейшем обслуживании.

Во время эксплуатации можно подсчитать, сколько денег уходит на ремонт и обслуживание, учитывая бесперебойную работу системы. Возможно, после проведенных расчетов окажется, что есть смысл отказаться от ежемесячных услуг и перейти на ремонт по необходимости.

Собственник может принять одно из таких решений: согласиться; отказаться и выбрать другую компанию; самостоятельно следить за своим прибором.

В случае, когда компания все-таки отключила домофон, то чтобы противодействовать самоуправству, можно проинформировать организацию о своих намерениях обратиться в прокуратуру.

После этого, в большинстве случаев обслуживающая организация не имеет желания продолжать конфликт, понимая собственную неправоту. Рекомендуется ссылаться на лицензию о предоставлении услуг.

Услуги по обслуживанию и ремонту домофонных устройств, а также телевизионных антенн, относятся не к жилищно-коммунальным, а к бытовым услугам. Их предоставление регулируется Гражданским кодексом и договором между сторонами.

В соответствии с ГК РФ в 2019 году , жильцы имеют право отказаться от ненужных бытовых услуг в одностороннем порядке. Для этого нужно просто поставить в известность организацию исполнителя.

Заявление на отключение можно отправить заказным письмом или вручить под роспись. В основной части заявления нужно написать о решении расторгнуть договор на обслуживание подъездного домофона в одностороннем порядке, в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Если владельцы жилья отказались от домофона, то они должны быть готовы к тому, что придется отказаться от пользования трубкой. В договоре может быть прописано, что в случае отказа от оплаты за домофон, компания имеет право отсоединить трубку домофона от базы, это означает, что связи больше не будет, но замок на входной двери будет работать по-прежнему, отпираться ключом или кодом, использовать его для входа в подъезд будет возможно.

Таким образом, чтобы отказаться от домофона, следует отправить заявление заказным письмом с уведомлением о вручении. Это конкретная процедура, при которой компания получит заявление, а пользователь — подтверждение этого факта. Когда возникает вопрос, нужно ли платить за домофон, если он отключен, то в таком случае существует однозначный ответ — нет.

Если услуга больше не предоставляется, то взимать за нее плату неправомерно. Правильно составленный договор при установке домофона, поможет исключить недопонимания и манипуляции со стороны недобросовестных компаний.

№7. КУДА ОБРАТИТЬСЯ, ЧТОБЫ СПИЛИЛИ ДЕРЕВО ВО ДВОРЕ?

Аварийное дерево во дворе жилого дома угрожает жизни и сохранности имущества его жителей и гостей. Но вырубка деревьев должна осуществляться только с разрешения властей города, так как это регламен-тировано законодательством РФ.

Некоторые породы зеленых насаждений являются ценными, поэтому их спил ограничен или полностью

запрещен. Вырубка ценных пород возможна только в виде исключения или по санитарным причинам.

К таким деревьям относятся: редкие реликтовые насаждения; деревья, занесенные в Красную книгу; деревья, которые являются ценным биологическим ресурсом. Перечень редких и ценных пород насаждений, вырубка которых запрещена или ограничена, может быть дополнен законодательством каждого региона.

Множество законов и актов регулируют вырубку насаждений на землях муниципального и государственного характера, включая придомовые территории многоквартирных жилых зданий: ФЗ-№7 «Об охране окружающей среды»; Лесной Кодекс Российской Федерации; приказ Госстроя «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»; постановления муниципальных органов; строительные правила и нормы.

За незаконный сруб деревьев полагается наказание, регламентированное в 2019 году: Уголовным Кодексом РФ (УК РФ); Кодексом об административных нарушениях (КоАП РФ).

Можно ли спилить деревья на личном участке и требуется ли для этого разрешение? Этим вопросом задается множество собственников частной собственности. Владелец индивидуального земельного участка имеет право срубить находящееся на нем дерево, но только если это не запрещено правилами содержания насаждений муниципального округа или поселения.

Чтобы узнать об ограничениях на спил деревьев, собственнику участка следует обратиться в специальные органы. Это касается и лесных участков, которые находятся в собственности у поселения.

Подобные ограничения также существуют в большинстве садовых товариществ, поэтому для проведения вырубки дерева требуется разрешение председателя. Организация и оплата спила насаждений на собственном земельном участке осуществляется только его владельцем.

Куда обращаться ? Спилом деревьев во дворе многоквартирного дома занимается специализированное учреждение, нанятое Управляющей компанией.

Заявление на спил подается в УК многоквартирного дома или председателю ТСЖ. Оно составляется в свободной форме, но в нем должны быть указаны следующие данные: данные УК или ТСЖ; ФИО заявителя; основания для спила насаждений; требования, предъявляемые к учреждению, в которое подается заявление; дата и подпись.

Самой важной частью обращения является основание для вырубки. Это может быть аварийной состояние, угроза падения дерева, неправильное расположение, противоречащее СНиП, или чересчур разросшаяся крона, которая препятствует инсоляции.

Получение ответа на заявление обычно осуществляется в течение 10 дней. За это время вырубка должна быть согласована с комитетом благоустройства города.

Если данный период времени истек, а спил не был произведен, то податель имеет право обратиться в вышестоящие инстанции: районная администрация; городская администрация; прокуратура; управление ЖКХ и благоустройства.

Сколько же стоит спилить дерево во дворе жилого дома? Стоимость можно узнать в управляющей компании. Она определяется УК и компанией, которая будет заниматься вырубкой. Цена спила будет включена в содержание общего имущества. Податель заявления не должен ничего оплачивать дополнительно.

Если дерево будет вырублено на территории многоэтажного жилого дома, то стоимость данной услуги распределяется на всех собственников квартир. Она будет включена в платежные квитанции.

Запрещено самостоятельно вырубать дерево на территории МКД, даже если оно растет под окном и препятствует естественному освещению квартиры. То же самое касается чересчур разросшейся кроны. И то, и другое деяние являются нарушениями и могут привести к административной ответственности.

Однако можно сослаться на российское законодательство, которое поможет решить данную проблему. В СНиП 23-05-95 говорится, что минимальное расстояние между деревьями и стенами и окнами жилого дома должно составлять 5 м.

Если данное расстояние меньше, то можно потребовать их вырубки. Чтобы подтвердить факт блокировки солнечных лучей деревом следует получить решение комиссии Роспотребнадзора или пройти экспертизу санэпидемстанции.

Обращаться в Управляющую компанию с заявлением о необходимости вырубки дерева можно только при наличии документа, который подтверждает правоту подателя.

За самостоятельный спил деревьев может последовать административная ответственность, представленная двумя типами наказания: 1.Штраф. 2. Возмещение нанесенного ущерба, размер которого оценивается Министерством окружающей среды региона или федеральным Министерством природы.

В большинстве случаев ущерб составляет от 3 до 5 тыс. руб. за одно срубленное дерево, но некоторые породы оцениваются дороже. Штраф же регулируется КоАП и УК РФ. Согласно статье 8.28 КоАП, размер штрафа для частного лица составляет 3-4 тыс. руб., для должностных лиц – 20-40 тыс. руб., а для юридических лиц – 200-300 тыс. руб.

Если при вырубке насаждений была использована техника и механизмы, то вместе со штрафом также может быть применена конфискация данного имущества. По УК РФ ответственность за спил деревьев намного серьезнее.

При значительном нанесенном ущербе нарушителю может быть назначен штраф от 50 тыс. руб. Также он может быть лишен свободы на 2

года. Если же нарушение было осуществлено группой лиц, то наказание ужесточается.

Преступникам назначается штраф в размере 1-3 млн. руб. или до 7 лет лишения свободы. Размер ущерба оценивается по правительственной методике. Потери от 5 тыс. руб., называются значительными, а от 50 тыс. руб. – крупными.

Как убрать аварийное дерево? Если во дворе жилого дома растет аварийное дерево, которое угрожает жизни жителей МКД и их имущества, то для его спила управляющей компании не требуется разрешение местный органов власти.

Например, дерево, которое треснуло во время грозы, может быть срублено сразу же после этого, чтобы предотвратить несчастные случаи. Если дерево упало, то вывозить его все равно нельзя. Даже в таком состоянии оно является городской собственностью, поэтому прежде чем распилить его и вывезти для собственных нужд, необходимо получить разрешительную документацию.

Осуществлять распил насаждение на придомовой территории могут только сотрудники УК или организации, которая была ей нанята. Но так как распил и вывоз деревьев стоят немало, это может заинтересовать управляющую компанию.

Дерево, упавшее на машину. Придомовая территория относится к сфере, за которую ответственна УК. Именно поэтому если на стоящий рядом с домом автомобиль упало дерево, владелец автотранспорта может добиться выплаты компенсации ущерба.

В первую очередь следует сфотографировать произошедшее. Затем с данными доказательствами необходимо пойти к участковому управляющей компании, чтобы зафиксировать в протоколе падение дерева на транспорт.

Для увеличения шансов добиться возмещения ущерба рекомендуется найти свидетелей случившегося происшествия. Оценкой нанесенного ущерба будет заниматься экспертная организация. Получив их заключение, можно подавать исковое заявления на УК в судебную инстанцию.

Если факт падения дерева по вине управляющей компании будет доказан, то владельцу машины будет компенсирован ущерб.

РАБОТНИКИ РСО ПРИ ЗАМЕНЕ СТОЛБОВ ВЫРУБИЛИ ДЕРЕВЬЯ, КУСТАРНИКИ И НЕ УБРАЛИ СПИЛ. КТО ДОЛЖЕН ЭТО СДЕЛАТЬ?

Произвести уборку должны сотрудники РСО. Под электросетями устанавливается охранная зона. Обслуживанием охранной зоны занимается сетевая организация. Это определено Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160. Из ст. 1064 ГК РФ также следует, что причиненный вред возмещается виновным лицом.

№8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ И УО ПО ИМУЩЕСТВУ МКД

Часто собственники и УО спорят о том чье имущество: собственника или общедомовое. Для понимания прилагаем шпаргалку (материалы htpp://e.mk-dom.ru)

Нормативные правовые документы:

- 1. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.
- 2. Федеральный закон от 17.07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи».
- 3. Постановление правительства Москвы от 23.09.2011 № 443-ПП.
- 4. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

ЭЛЕМЕНТ ИМУЩЕСТВА	ИЗ-ЗА ЧЕГО СПОРЯТ	КАК НА САМОМ ДЕЛЕ	ОБОСНОВАНИЕ
Перила, парапет балкона	Собственники считают балкон элементом фасада, поэтому все его ограждающие конструкции относят к общему имуществу	Частная собственность	Ограждающие ненесущие конструкции МКД относят к общему имуществу, только если они обслуживают больше одного помещения (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК, подп. «г» п. 2 Правил № 491[1])
Балконная плита	УО и ТСЖ считают, что такая плита входит в состав балкона, а значит, за нее отвечает собственник помещения	Общая собственность	Балконная плита – это ограждающая несущая конструкция, входит в состав общего имущества МКД (подп. «в» п. 2 Правил № 491)
Окно в квартире	Жители считают окна квартир частью фасада и относят их к общей собственности	Частная собственность	Окна в квартире обслуживают только одно помещение, поэтому их нельзя относить к общей собственности (подп. «г» п. 2 Правил № 491)
Абонентский почтовый шкаф	УО и ТСЖ приравнивают такие шкафы к отдельно стоящим почтовым ящикам и отказываются их содержать	Общая собственность	Абонентские почтовые шкафы состоят из нескольких ячеек – по одной на каждую квартиру. Они предназначены для обслуживания более одного собственника, поэтому такие шкафы относят к общему имуществу МКД (ст. 2, абз. 7 ст. 31 Закона о почтовой связи[2])

ЭЛЕМЕНТ ИМУЩЕСТВА	ИЗ-ЗА ЧЕГО СПОРЯТ	КАК НА САМОМ ДЕЛЕ	ОБОСНОВАНИЕ
Кладовая в подъезде	Жители размещают в кладовых личные вещи, поэтому УО и ТСЖ считают, что не должны обслуживать такие места	Общая собственность	Кладовые не входят в состав квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в МКД. Жители незаконно используют такие помещения в личных интересах, но статус собственности это не меняет (подп. «а» п. 2 Правил № 491)
Тамбурный коридор	Собственники не передают ключи от тамбура в УО и ТСЖ, так как считают его своей собственностью	Общая собственность	Тамбур – коридор, который обеспечивает доступ к нескольким квартирам, поэтому его относят к общему имуществу МКД (подп. «а» п. 2 Правил № 491)
Радиатор в квартире	УО и ТСЖ относят все радиаторы к личной собственности, потому что они расположены внутри квартиры	Вид собственности зависит от наличия отключающего устройства	Радиатор, на котором стоит отключающее устройство, обслуживает только одну квартиру и входит в состав частной собственности собственника этой квартиры. Если на внутриквартирной разводке системы отопления нет запорной арматуры, то радиатор входит в состав общего имущества МКД (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК, п. 6 Правил № 491, решение Верховного суда от 22.09.2009 № ГКПИ09-725)
Скамейка у подъезда	УО и ТСЖ считают, что скамейки не входят в состав общего имущества	Общая собственность	Скамейки относят к элементам благоустройства придомовой территории МКД и включают в состав общего имущества (подп. «е» п. 2 Правил № 491)

ЭЛЕМЕНТ ИМУЩЕСТВА	ИЗ-ЗА ЧЕГО СПОРЯТ	КАК НА САМОМ ДЕЛЕ	ОБОСНОВАНИЕ
Камеры видеонаблюдения, которые установили по решению органов МСУ в рамках программы «Безопасный город»	Жители считают, что содержать камеры должны УО и ТСЖ	Муниципальная собственность	Камеры, которые не передали собственникам помещений, нельзя включить в состав общего имущества (например, государственная программа города Москвы «Безопасный город»[3])
Автостоянка во дворе	Жители требуют от УО отгородить парковочные места, так как считают их общей собственностью	Вид собственности зависит от границ земельного участка МКД	Парковка, которая расположена на сформированной и зарегистрированной придомовой территории, входит в состав общего имущества МКД. Если нет, то это муниципальная собственность (подп. «е», «ж» п. 2, п. 4 Правил № 491)
Прибор учета электроэнергии, который установлен в подъезде	Собственники помещений не признают такие приборы своей собственностью, так они расположены вне квартиры. Считают, что ИПУ должен находится внутри квартиры, иначе он относится к общему имуществу	Частная собственность	Прибор учета, который предназначен для обслуживания одного помещения, входит в состав имущества собственника помещения (п. 2 Правил № 354[4])
Полотенцесушитель	УО и ТСЖ считают этот элемент личной собственностью, потому что он обслуживает одно помещение	Вид собственности зависит от наличия отключающего устройства	Полотенцесушитель, на котором есть отсекающий вентиль, — частная собственность жителя. Если на внутриквартирной разводке системы ГВС нет отключающего устройства, то полотенцесушитель входит в состав общего имущества МКД (абз. 1 п. 5 Правил № 491).

№9. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ МКД

Рядом с любым многоквартирным домом находится определенная территория, которая находится в общей собственности всех жильцов, которые могут пользоваться ей по своему усмотрению в соответствии с коллективным решением.

УО не обязана содержать территорию возле дома, если она не входит в состав общего имущества МКД.

Придомовая территория принадлежит собственникам помещений в МКД или органу местного самоуправления.

В состав общего имущества включают только сформированный земельный участок, который поставили на государственный кадастровый учет. Такой порядок определен статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (далее — Закон № 189-ФЗ).

Границы и размер придомовой территории определяют органы государственной власти. Чтобы их уточнить, собственники или УО должна обратиться в Росреестр или воспользоваться публичной кадастровой картой.

Дело в том, что государственный кадастровый учет земли, в том числе под МКД, проводит Росреестр. Это следует из части 1 статьи 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и постановления Правительства от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».

Если земельный участок под МКД не был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, нужно обратиться в органы государственной власти или органы МСУ. Подать заявление может любой собственник помещения в МКД. Такой порядок предусматривает часть 3 статьи 16 Закона № 189-ФЗ.

Если территории, на которых расположены МКД, не разделены на земельные участки, их межуют по специальным проектам. Такие проекты утверждает глава местной администрации поселения или администрации городского округа.

Управляющая МКД организация обязана содержать ту придомовую территорию, которая включена в состав общего имущества МКД.

Если земельный участок рядом с домом входит в состав общего имущества, то перечень работ по его содержанию нужно зафиксировать в договоре управления или в смете.

Для УО надлежащее содержание придомовой территории — лицензионное требование. Это установлено пунктом 3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению МКД, утвержденного постановлением Правительства от 28.10.2014 № 1110.

От границы земельного участка под МКД зависит объем работ управляющего и его ответственность перед собственниками помещений в МКД и надзорными органами.

УО не могут обязать содержать земельный участок за пределами границ, которые определены кадастровым планом на земельный участок. Уборка, очистка и уход за элементами озеленения территории, которая не входит в состав общего имущества, не входит и в состав услуг по содержанию МКД.

Это следует из пункта 15 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491

Придомовая территория многоквартирного дома – земельный участок, примыкающий к зданию, с четко обозначенными границами.

Он должен быть озеленен и благоустроен, а также обеспечивать жильцам возможность реализации права на существование в благоприятной среде. Также придомовая территория должна быть зарегистрирована надлежащим образом в органах госрегистрации недвижимости.

1. ЧТО ВХОДИТ?

Согласно действующим нормам законодательства собственники жилья многоквартирных домов имеют в своем распоряжении некую коллективную собственность.

В эту категорию входят:

- подъезды;
- чердачные и подвальные помещения;
- земельный участок, который находится в непосредственной близости с домом и закреплен за этим зданием решением городского муниципалитета.

Чтобы выяснить, что считается придомовой территорией, необходимо обратиться к нормам 36-й статьи ЖК РФ.

В ней прописано, что в данную категорию входят:

- пешеходные дорожки, тротуары и мостовые;
- области озеленения;
- гаражи и паркинги;
- аварийные и сквозные проезды;
- спортивные площадки;
- игровые комплексы для детей;
- распределительные, трансформаторные и тепловые будки и пункты.

Все эти зоны необходимы для обеспечения комфортной жизни собственников недвижимости и располагаются в границах территории, относящейся к зданию.

Законодательство четко определяет правила эксплуатации данных земельных участков и объектов, на них расположенных.

Ключевыми нормативными актами, регламентирующими вопросы, связанные с придомовой территорией, являются:

- Жилищный Кодекс, устанавливающий, какие объекты относятся к придомовым участкам.

- СНиП, устанавливающий нормативы, касающиеся расположения объектов на данном участке.
- Гражданский и Земельный кодексы, положения которых регламентируют нюансы прав собственности на недвижимое имущество.
- КоАП, в 7-й статье которого прописана ответственность, предусмотренная за нарушения обязательств по поддержанию придомового участка в надлежащем состоянии.

2. КОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ?

Придомовую территорию многоквартирного дома закон относит к общей собственности лиц, владеющих в данном здании квартирами. Так, в 16-й статье ФЗ по ЖК №189 указано, что территория, окружающая возведенный на участке многоквартирный дом, вместе со всеми объектами и конструкциями на ней расположенным, считается коллективным долевым имуществом собственников жилья, прошедшего приватизацию.

Если подобная благоустроенная зона не была создана до введения в действие ЖК, то у всех граждан, являющихся собственниками жилья в данном доме, есть право обратиться с заявлением, содержащем просьбу о выделении такой территории, к органам общегосударственной или региональной власти.

3. ОФОРМЛЕНИЕ В КОЛЛЕКТИВНОЕ ИМУЩЕСТВО

Для полноценного использования придомовой территории жильцами дома необходимо, чтобы она имела четко обозначенные границы и была надлежащим образом оформлена.

Делается это в несколько последовательных этапов:

- Первый из которых предусматривает коллективное собрание с проведением совещания, назначением доверенного лица и принятием по итогам встречи специального.
- На втором этапе доверенное лицо отправляется в орган госадминистрации или управление регионального надзора с заявлением о создании придомовой территории. После проведения землеустроительных процедур уполномоченным органом утверждается проект границ участка.
- Третий этап предусматривает непосредственную разметку территории. Этим занимается департамент администрации либо аппарат регионального управления, в зоне ответственности которого располагается многоэтажка. Территориальным департаментом земельных ресурсов осуществляется разработка заключения о бесплатном выделении участка в коллективную долевую собственность.

С того момента, как запись о прилегающей к дому земельной территории внесена в государственный кадастр, этот земельный участок вместе со всеми объектами, входящими в структуру данного здания, переходят в коллективную долевую собственность собственников жилья.

4. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Придание придомовому участку земли особого статуса необходимо для реализации следующих функций:

- формирования территориальной структуры, то есть разделение на функциональные зоны, благодаря которому жильцы дома могут реализовать свои потребности, гарантированные законодательством;
- контроля со стороны владельцев жилья того, чтобы земля эксплуатировалась согласно ее целевому назначению;
- реализации обязанности граждан, проживающих в доме, относительно совместного содержания придомового участка в надлежащем состоянии.

Ответственность за содержание придомовой территории в надлежащем состоянии полностью лежит на собственниках недвижимости, которые должны контролировать следующие моменты:

- уборка участка, в том числе от снега;
- обустройство участков для отдыха и игр детей;
- сооружение ограждений с обязательным учетом интересов жителей близлежащих зданий;
- обустройство площадок для сбора и последующего вывоза мусора;
- обустройство мест парковки;
- посадка растительности и последующий уход за ней;
- возведение необходимых для комфортной жизни строений и их плановый ремонт.

5. БЛАГОУСТРОЙСТВО

В соответствии с нормами законодательства расходы, связанные с озеленением придомового участка, ложатся на плечи жильцов этого дома. Часто люди занимаются этим добровольно, не тратя дополнительные средства на оплату труда наемных рабочих.

За муниципальный счет производится исключительно санитарная очистка территории и спил находящихся в аварийном состоянии деревьев.

6. УБОРКА

В правилах и нормах эксплуатации жилищного фонда четко прописано, кто должен убирать придомовую территорию.

В частности, уборка площадки и проезда между многоэтажными зданиями находится в сфере ответственности управляющей компании, тогда как очисткой дороги в квартале должно заниматься специализированное предприятие.

7. ПРАВИЛА ПАРКОВКИ

При организации парковочной зоны возле многоэтажного дома необходимо обязательное соблюдение всех требований безопасности и санитарных норм. В частности, она должна располагаться на расстоянии по крайней мере 10 метров от стен дома.

Доступ посторонних автомобилей на придомовую территорию может быть ограничен по решению общего собрания жильцов.

Однако это не может касаться транспорта аварийных и экстренных служб, которые должны иметь свободный доступ к территории, когда в этом возникает необходимость.

8. УСТАНОВКА ШЛАГБАУМА

Закон допускает возможность установки шлагбаума при въезде на придомовую территорию при соблюдении таких условий:

- сохраняется беспрепятственный доступ на территорию для служащих пожарной охраны и работников скорой помощи, а также работников предприятий, осуществляющих обслуживание инженерных коммуникаций;
- не создаются неудобства жителям соседних домов;
- регулировка въезда/выезда осуществляется постоянно, независимо от времени суток.

Перед установкой шлагбаума в обязательном случае должно быть получено соответствующее разрешение от государственного архитектурно-строительного надзора. В противном случае его сооружение будет признано незаконным и конструкция будет снесена.

9. СКОЛЬКО МЕТРОВ?

Размер участка, примыкающего к многоквартирному дому, определяется в индивидуальном порядке с учетом норм, прописанных в законодательных актах, регулирующих градостроительную, земельную и жилищную сферы.

Ширина участка в среднем варьируется в пределах 3-6 метров в зависимости от ряда факторов:

- наличия окружающих здание дорог, находящихся в общем пользовании;
- этажности дома;
- плотности застройки в квартале.

Расчет площади придомового участка традиционно производится путем нахождения произведения общей площади зданий и удельного показателя участка земли на квадратный метр жилплощади. В конкретных случаях при расчете могут быть использованы дополнительные показатели.

10. КАК УЗНАТЬ ГРАНИЦЫ?

Зона около многоэтажного дома находится в общей собственности всех владельцев квартир. Они имеют право распоряжаться этой территорией по своему усмотрению, облагораживать его, озеленять, возводить различные конструкции, не нарушая при этом установленные на законодательном уровне нормативы.

Узнать, каков размер участка и где точно проходят его границы, можно в кадастровом плане конкретного объекта. Запросить этот документ можно в управляющей компании, занимающейся обслуживанием здания.

11. МЕЖЕВАНИЕ

Прилегающая к дому территория вместе со всеми расположенными на ней объектами находится в общей собственности жильцов дома. На практике же всем этим имуществом часто пользуются посторонние граждане.

Если такое положение вещей не устраивает собственников, им следует позаботиться о межевании данной территории. Заказать такую процедуру можно в кадастровой или управляющей компании.

Для начала требуется проведение собрания жильцов с принятием соответствующего решения и подготовкой протокола по его итогам.

На основании данного документа заключается договор на обслуживание с управляющей компанией, сотрудники которой выполняют процедуру межевания.

В правоустанавливающей документации отражаются все основные параметры и характеристики участка, на основе которых управляющей компанией производится расчет расходов на содержание территории в чистоте и прочие коммунальные расходы. Если документальное оформление территории не было осуществлено, то все издержки, связанные с ее содержанием, несет муниципалитет.

12. УСТАНОВКА ОГРАЖДЕНИЙ

Перед возведением и использованием любого рода ограждений всей действия должны быть в обязательном порядке согласованы с администрацией.

Порядок установки заборов следующий:

- проведение собрания жильцов с принятием решения относительно необходимости сооружения забора;
- написание заявления в местную администрацию с просьбой о выдаче разрешения на сооружение ограждения строго определенных габаритов, план будущего объекта представляется в ответственные госорганы и согласовывается с ними;
- получение разрешения, которое обычно выдается без проблем при отсутствии выявленных нарушений.

13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА САМОВОЛЬНОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДИ

Придомовой участок имеет четко ограниченную территорию, размер которой регистрируется ответственными учетными органами. По итогам осуществления процедуры размежевания оформляется выписка из ЕГРН и план объекта.

В случае нарушения установленных границ в отношении виновника может быть применено административное наказание, например, в виде штрафа, или даже уголовное, в зависимости от тяжести самого нарушения.

ЗА СЧЕТ КАКИХ СРЕДСТВ ПРОВОДИТЬ КРОНИРОВАНИЕ ДЕРЕВЬЕВ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ?

Такие работы УО проводит за счет платы за содержание жилого помещения. Главное условие — деревья должны расти на участке, который входит в состав общего имущества МКД. Чтобы проводить вырубку сухостойных и больных деревьев, УО должна получить разрешение органа природопользования и охраны окружающей среды. Этого требует пункт 3.8.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

УО ДОЛЖНА ВОЗМЕСТИТЬ УЩЕРБ, ЕСЛИ НА ДОРОГЕ РЯДОМ С МКД В ГОЛОЛЕД МАШИНА ПОВРЕДИЛА БАМПЕР?

УО могут привлечь к ответственности за ущерб, причиненный ездой по дороге, если выполняются два условия.

Первое условие — дорога относится к дорогам необщего пользования (ч. 4 ст. 5 Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Второе условие — дорогу включили в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и УО отвечает за ее содержание в рамках оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Это следует из части 1 статьи 36, частей 1, 2.3 статьи 161, части 2 статьи 162 Жилищного кодекса, пунктов 2, 16Правил № 491.

УО ОБЯЗАНА ОЧИЩАТЬ УРНЫ У ВХОДНОЙ ГРУППЫ В НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В МКД?

Да, управляющая МКД организация обязана очищать урны у входной группы в нежилое помещение, если она предусмотрена проектной документацией на МКД. Входная группа — это элемент фасада, который входит в состав общего имущества собственников в МКД. УО не очищает урны, если собственник построил входную группу по собственной инициативе. В таком случае обязанность по очистке лежит на собственнике помещения. Это следует из статьи 210 Гражданского кодекса и пункта 15 Правил № 491.

ТАБЛИЦА ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ, КОТОРЫЕ УСТАНАВЛИВАЕТ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

В ТЕЧЕНИЕ ВСЕГО ГОДА	В ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД	В ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД	НОРМАТИВНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
Очистка от мусора и промывка урн возле подъездов	Подметание и уборка территории	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	Минимальный перечень работ (пп. 24, 25)
Очистка от мусора и промывка урн возле подъездов	Уборка и покос газонов	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда, если их глубина больше 5 см	
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Прочистка ливневой канализации	Очистка придомовой территории от нанесенного снега	
	Очистка металлических решеток и приямков	Подметание территории, если на ней нет снега	
		Очистка территории от наледи и льда	
Уборка территории	Полив территории	Проведение антигололедных мероприятий	СанПиН 2.1.2.2645-10 (п. 2.11)

Дополнительные работы по уборке территории определяйте с учетом особенностей придомовой территории МКД и пожеланий собственников, например: организация клумб, ремонт детских и спортивных площадок и т. д. Состав дополнительных работ по благоустройству и озеленению придомовой территории собственники помещений утверждают на общем собрании (п. 2.1 ч. 2 ст. 44 ЖК).

БОРДЮРЫ ВОЗЛЕ МКД КРАСИТЬ ОБЯЗАТЕЛЬНО?

Покраска бордюрного камня не входит в обязательный перечень работ и услуг по содержанию придомовой территории. Управляющая МКД организация должна окрашивать бордюры только в случае, если выполняются два условия:

- **бордюрный камень находится на земельном участке, который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД;**
- **покраску предусматривает договор управления или смета.**

Расходы на покраску в этом случае включают в состав платы за содержание общего имущества в МКД.

Решение собственников помещений в зависимости от способа управления вносят в условия договора управления с УО или в смету расходов ТСЖ, ЖСК, ЖК. Управляющая МКД организация по поручению собственников выполняет эти работы. Если МКД управляет УО, она может внести свои предложения с расчетом стоимости работ при заключении договора управления или внесении изменений в договор управления.

СКОЛЬКО НУЖНО СОТРУДНИКОВ, ЧТОБЫ СОДЕРЖАТЬ ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ?

Закон не ограничивает штат управляющей МКД организации, поэтому УО вправе регулировать подобные вопросы внутренними локальными актами. Например, на уборку 1 кв. м газона от опавших листьев, сучьев и мусора отводят 34 с. Значит, за час дворник успеет привести в порядок газон площадью 105 кв. м. Такой расчет приведен в части 3 Норм обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений, утвержденных постановлением Минтруда от 24.06.1996 № 38. Содержание придомовой территории также можно поручить подрядным организациям или нанять сотрудников по срочному договору.

Работы по уборке разделяют на те, которые проводят в течение всего года, и сезонные. Сезоны делят на теплый и холодный. Теплый — период, когда среднесуточная температура воздуха на улице выше 10 °С. Если температура 10 °С и ниже, значит, наступил холодный период. Такой порядок указан в пунктах 3.3 и 3.4 СанПиН 2.2.4.548-96 «Физические факторы производственной среды. Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений». Технологию выполнения для разных видов работ в зависимости от периода года регламентирует часть 3.6 Правил № 170.

ЧТО ГРОЗИТ ЗА НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

За ненадлежащее содержание придомовой территории управляющую МКД организацию могут оштрафовать, а ответственного сотрудника УО — дисквалифицировать. Штраф для ТСЖ, ЖК, ЖСК составляет 40–50 тыс. руб., для их должностных лиц — 4–5 тыс. руб. (ст. 7.22 КоАП). Наказание для УО суровее: для юридического лица — штраф от 250 тыс. до 300 тыс. руб., для должностного лица — штраф от 50 тыс. до 100 тыс. руб. или дисквалификация до 3 лет (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП). Если не исполнить предписание ГЖИ, юрлицо получит штраф 10–30 тыс. руб., должностное лицо организации оштрафуют на 1–2 тыс. руб. или дисквалифицируют на срок до 3 лет (ч. 1 ст. 19.5 КоАП).

№10. ОСМОТР ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД – НЕОТЪЕМЛЕМАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЕГО СОДЕРЖАНИЯ (АЛГОРТИТМ ДЕЙСТВИЙ УО И СОБСТВЕННИКОВ)

Цель осмотра общего имущества – установить тот факт, что его состояние не соответствует требованиям законодательства или есть угроза безопасности жизни и здоровью граждан. Это предусматривает подп. «а» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества).

1. КАКИЕ БЫВАЮТ ОСМОТРЫ

Осмотры состояния общего имущества собственников помещений в МКД бывают плановыми и внеплановыми.

Среди плановых осмотров можно выделить:

- общие, направленные на осмотр общего имущества в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- частичные – осмотры отдельных элементов общего имущества.

Такое деление предложено в п. 2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

2. В КАКИХ СЛУЧАЯХ КАКИЕ ОСМОТРЫ ПРОВОДИТЬ

Плановые осмотры проводят в соответствии с условиями договора управления МКД и годовым планом. Вы можете утвердить внутренний документ (график), в котором будет указана периодичность плановых осмотров. Внеплановые осмотры необходимо проводить:

- после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов общего имущества в МКД;
- в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

Всегда проводите общий осмотр состояния общего имущества в МКД, приступая к управлению новым для себя МКД и передавая «старый» дом другой УО. То же правило действует в случае создания ТСЖ. Так вы обезопасите себя от лишних претензий в будущем. Цель осмотра – зафиксировать состояние имущества на момент передачи МКД. Это установлено в п. 2.1.1 Правил № 170.

Другие случаи, в которых УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК должны проводить внеплановые осмотры, могут быть предусмотрены договором управления, договором оказания услуг или выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД.

НУЖНО ЛИ ПРИВЛЕКАТЬ К УЧАСТИЮ В ОСМОТРАХ ЧЛЕНОВ СОВЕТА МКД

Законодательство такую обязанность не устанавливает. Вместе с тем обязательное присутствие членов совета МКД при любых осмотрах или их конкретных видах могут предусматривать:

- условия договора управления МКД;
- дополнительные полномочия, которые общее собрание собственников помещений в МКД передало председателю совета (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

3. КАК ЧАСТО НУЖНО ПРОВОДИТЬ ОСМОТРЫ

Общие осмотры необходимо проводить два раза в год – весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Рекомендуемая периодичность плановых и частичных осмотров элементов общего имущества в МКД приведена в приложении №1 к Правилам № 170. Это указано в п. 2.1.1 этих правил.

Периодичность проведения осмотров управляющей МКД организацией лучше зафиксировать:

- в условиях договора управления МКД – если домом управляет УО;
- в порядке, определенном уставом ТСЖ, ЖК или ЖСК, – если домом непосредственно управляет одна из этих организаций;
- в решении общего собрания собственников помещений в МКД либо в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества – при непосредственном способе управления домом.

Это установлено п. 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

4. КТО ОРГАНИЗУЕТ ОСМОТРЫ, И КТО ПРИНИМАЕТ В НИХ УЧАСТИЕ

Общие плановые, а также внеплановые осмотры проводит организация, управляющая МКД.

Если УО управляет домом, в котором создано ТСЖ (ЖК, ЖСК), то в осмотрах должен участвовать представитель правления ТСЖ. Это предусматривает п. 2.1.2 Правил № 170.

Осмотры отдельных элементов многоквартирных домов, которые обслуживают специализированные организации, необходимо проводить с привлечением ответственных сотрудников этих организаций. Например, они должны участвовать в осмотре лифтов, системы пожарной сигнализации, внутридомового газового оборудования, системы вентиляции.

ПРИМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ № 170

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, нужно соблюдать несмотря на то, что официально они применяются по остаточному принципу.

Минстрой России разъяснил, что Правила № 170 применяются в части, не противоречащей действующему законодательству (письмо от 24.05.2016 № 19304-ОГ/04).

Если в договоре управления нет обязанности УО выполнять работы и оказывать услуги, предусмотренные Правилами № 170, то они носят рекомендательный характер. Дело в том, что федеральные органы исполнительной власти вправе издавать в сфере технического регулирования

акты только рекомендательного характера. Это определено ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ.

На практике органы жилищного надзора привлекают управляющие МКД организации к административной ответственности, если они не выполняют работы и услуги, предусмотренные Правилами № 170. Организацию могут оштрафовать на сумму до 50 тыс. руб. по ст. 7.22 КоАП РФ. Суд, скорее всего, поддержит позицию жилищной инспекции. См., например, постановления Верховного Суда РФ от 18.11.2016 № 307-АД16–10217 по делу № А26-10959/2015, от 30.11.2015 № 307-АД15–14917 по делу № А66-3331/2015.

5. ЧТО ЗНАЧИТ ОФОРМИТЬ РЕЗУЛЬТАТЫ ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

ПО ИТОГАМ ОСМОТРА НУЖНО:

- оформить акт осмотра и совершить комплекс необходимых действий на основании этого документа;
- заполнить журнал осмотров.

Такие документы относятся к технической документации на МКД (подп. «в» п. 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

6. КАК СОСТАВИТЬ АКТ ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Зафиксируйте результаты осмотра в акте. Этого требуют п. 14 Правил содержания общего имущества и п. 2.1.4 Правил № 170.

В акте можно указать на тот факт, что общее имущество достигло уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности МКД или его отдельных элементов (п. 22 Правил содержания общего имущества).

Акт должны подписать лица, присутствовавшие при осмотре.

На основании акта примите решения:

- о соответствии или несоответствии общего имущества (его элементов) требованиям законодательства;
- о необходимых мероприятиях по ремонту и модернизации общего имущества.

Например, по результатам осмотра можно составить планы текущего ремонта, программы повышения энергоэффективности в МКД либо созвать общее собрание для решения вопроса о проведении текущего ремонта дома.

Такие решения вправе также принять собственники помещений в МКД (п. 14 Правил содержания общего имущества).

7. ЧТО ДЕЛАТЬ ПОСЛЕ СОСТАВЛЕНИЯ АКТА ОСМОТРА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В течение месяца со дня составления акта вы обязаны:

- уточнить объемы работ по текущему ремонту (на текущий год – по результатам весеннего осмотра, на следующий год – по итогам осеннего);
- выдать рекомендации собственникам помещений в МКД на выполнение текущего ремонта;

- определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта.

Кроме того, в зависимости от вида осмотра вам нужно:

- по результатам весеннего осмотра – составить перечень мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки МКД и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
- по результатам осеннего осмотра – проверить готовность МКД к эксплуатации в зимних условиях.

Такие обязанности определены в п. 2.1.5 Правил № 170.

8. ЧТО ЗАПИСАТЬ В ЖУРНАЛ ОСМОТРОВ

Управляющая МКД организация должна вести журнал осмотров общего имущества в МКД. По итогам осмотра отразите в журнале выявленные неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома. Такую обязанность предусматривает п. 2.1.4 Правил № 170.

№11. КОГДА СОБСТВЕННИК МОЖЕТ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В СВОИХ ЦЕЛЯХ

Владею помещением в МКД — значит, владею и частью общего имущества дома. Так рассуждали в отделении Сбербанка, используя фасад дома в своих целях. Жители МКД решили отстоять свое право на совместное распоряжение общим имуществом и обратились в суд. Судьи разъяснили, где заканчиваются права собственника нежилого помещения.

1. ЧТО ВОЗМУТИЛО ЖИТЕЛЕЙ

Нежилые помещения на первом этаже МКД находятся в собственности ПАО «Сбербанк». В них расположено отделение банка. На фасаде дома банк разместил 10 наружных блоков кондиционеров, вывеску с подсветкой и козырек. Собственники квартиры на втором этаже МКД посчитали себя пострадавшими от таких действий банка и подали в суд иск. Граждане требовали обязать банк демонтировать оборудование и взыскать с него компенсацию морального вреда.

Жители жаловались на то, что шум от работы кондиционеров превышает установленные нормы. И это подтвердил Роспотребнадзор в своем заключении. Также они утверждали, что при размещении вывески было частично демонтировано водоотводящее устройство балкона их квартиры, а козырек создал риск несанкционированного доступа в квартиру.

Общее собрание собственников не принимало решения о предоставлении банку части стены дома для размещения вывески. Истцы указали, что действия банка причинили им нравственные и физически

страдания, что они вынуждены претерпевать неудобства, не имеют возможности нормально отдыхать, страдают от бессонницы и вынуждены обращаться за медицинской помощью.

Суд первой инстанции обязал банк демонтировать кондиционеры, вывеску и козырек, но отказал во взыскании морального вреда. С решением не согласились обе стороны. В апелляции дело рассматривал областной суд.

2. КАКИЕ ДОВОДЫ ПРИВОДИЛ БАНК

Банк утверждал, что козырек он не возводил. К тому же этот козырек прикрывает сверху крыльцо и вход в подъезд дома, следовательно, является общим имуществом. Суд первой инстанции не установил, какие именно права истцов были нарушены наличием данного козырька.

Также банк указывал, что законодательство не запрещает использовать вывески с применением искусственного освещения. Уровни суммарной засветки окон жилых зданий световыми приборами наружного освещения установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278–03. Доказать, что нормы освещенности нарушены, может только экспертиза.

По мнению банка, собственник вправе использовать часть общего имущества без разрешения других собственников. Действующее законодательство не требует согласовывать порядок пользования одним из сособственников помещений в МКД общим имуществом данного дома со всеми сособственниками помещений путем проведения общего собрания собственников. После обследования Роспотребнадзора внешние блоки кондиционеров отрегулировали, шум снизили до нормы и претензии со стороны жителей больше не поступали.

3. ЧТО РАЗЪЯСНИЛ СУД

Апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции. Доводы банка судьи опровергли нормами законодательства.

Суд установил, что размещение банком наружных блоков кондиционеров нарушает права и законные интересы других правообладателей помещений в МКД. Это относится и к уровню шума, и к порядку пользования общим имуществом.

Роспотребнадзор в своем заключении указал, что в жилой комнате эквивалентный уровень звука от работы технологического оборудования банка не соответствует требованиям СанПиН 2.1.2.2645–10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» во всех точках измерений. Банк после обследования расположение кондиционеров не менял, доказательств того, что оборудование отрегулировали и уровень шума привели к нормативному, в суд не представил.

Гражданское законодательство устанавливает, что собственникам квартир в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, его несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (п. 1 ст. 290 ГК).

В соответствии с жилищным законодательством собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в доме (ч. 1 ст. 36 ЖК).

Банк является собственником нежилых помещений в МКД, следовательно, вправе пользоваться общим имуществом дома наравне с иными собственниками помещений. Однако реализовать это свое право собственник может только в том случае, если достигнуто соглашение между всеми участниками долевой собственности (п. 1 ст. 247 ГК).

Банк единолично пользуется частью фасада МКД — разместил наружные блоки кондиционеров, козырек с вывеской. В любом случае он должен был получить согласие на это остальных сособственников. Банк не представил доказательств того, что такой порядок пользования общим имуществом был согласован с другими сособственниками, определен решением общего собрания собственников помещений в МКД. Следовательно, действия банка неправомерны.

Аналогичную позицию изложил Президиум Верховного суда в пункте 39 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного 04.12.2013.

Кроме того, банк нарушил права жителей еще и тем, что уровень шума от кондиционеров превышает нормы, а вывеска препятствует обзору с балкона. Козырек же, на котором установлена вывеска, не является общим имуществом, его установил банк. Этот факт подтвердило управляющее данным домом ТСЖ.

Суд оставил апелляционные жалобы без удовлетворения. Банк должен демонтировать оборудование и конструкции с фасада МКД.

№12. МОЖНО ЛИ ЗАКОНСЕРВИРОВАТЬ МУСОРОПРОВОД В МКД И КАК ЭТО СДЕЛАТЬ

УО, не торопитесь заваривать мусоропровод, даже если собственники очень об этом просят. Для вас это может обернуться штрафом от ГЖИ и предписанием все вернуть, как было. Мы разобрали судебную практику по этому вопросу и подскажем, как провести консервацию мусоропровода с правовой точки зрения.

1. КТО ВПРАВЕ РЕШИТЬ ЗАКОНСЕРВИРОВАТЬ МУСОРОПРОВОД

Мусоропровод входит в состав общего имущества, поэтому распоряжаться им может только общее собрание собственников помещений в МКД. Состав общего имущества в МКД определен в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса и подпункте «а» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных

постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Чтобы решение о консервации мусоропровода было принято, достаточно простого большинства голосов. То есть «за» должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. В Жилищном кодексе есть закрытый перечень вопросов, для решения которых требуется 2/3 голосов собственников, но среди них нет вопросов, связанных с консервацией мусоропровода (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса). Аналогичной позиции придерживаются суды: постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.06.2015 по делу № А56-59092/2014.

Управляющая МКД организация самостоятельно ничего предпринимать не вправе, так как рискует ограничить собственников в пользовании общим имуществом.

КАКОЙ ПРОЦЕНТ ГОЛОСОВ НЕОБХОДИМО СОБРАТЬ ДЛЯ КОНСЕРВАЦИИ МУСОРОПРОВОДА? Если консервация мусоропровода не связана с его демонтажем, то вопрос решает общее собрание собственников помещений в МКД. Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие собственников помещений (п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Это связано с тем, что система мусоропровода МКД является конструктивным элементом и относится к общему имуществу собственников помещений в МКД. Так определено п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

Если консервация предусматривает демонтаж мусоропровода, она возможна по решению общего собрания об исключении мусоропровода из состава общего имущества. В данном случае уменьшается состав общего имущества, в связи с чем такое решение принимается всеми собственниками помещений в МКД. Это следует из ч. 3 ст. 36 ЖК РФ.

2. КАК СДЕЛАТЬ ПЕРЕРАСЧЕТ ПЛАТЫ

В случае консервации мусоропровода встанет вопрос об уменьшении размера платы за жилое помещение. Это связано с тем, что работы по содержанию мусоропроводов в МКД включены в минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290).

Позиция судов по данному вопросу однозначна, и управляющим выдают предписание сделать перерасчет платы.

ПРИМЕР. СДЕЛАЙТЕ ПЕРЕРАСЧЕТ, ЕСЛИ СТАЛИ ОКАЗЫВАТЬ МЕНЬШЕ УСЛУГ

ГЖИ в рамках проверки выявила, что мусоропровод заварен и собственники им не пользуются. При этом плату за ЖКУ УО начисляет в соответствии с размером платы за жилое помещение, установленным

органом местного самоуправления для домов с мусоропроводом. По результатам проверки УО получила предписание сделать перерасчет платы по статье «содержание и ремонт».

УО не согласилась с предписанием и оспорила его в суде. Арбитражный суд Московской области признал предписание незаконным (решение от 21.06.2017 по делу № А41-87555/16). Однако последующие инстанции это решение отменили и подтвердили, что УО должна сделать перерасчет (постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 12.10.2017, Арбитражного суда Московского округа от 05.03.2018 по делу № А41-87555/16).

3. КАК ОФОРМИТЬ ДОКУМЕНТЫ

Главный документ для консервации мусоропровода — это протокол общего собрания собственников. Решение вправе принять только общее собрание, а все его решения должны быть оформлены протоколом — это указано в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса.

В повестку общего собрания о консервации мусоропровода, помимо общих, включите три вопроса:

1. О неиспользовании и закрытии (консервации) мусоропровода.
2. О выборе места сбора и накопления, складирования твердых коммунальных отходов в контейнеры, бункеры, расположенные на контейнерных площадках.
3. Об утверждении размера платы за жилое помещение (в связи с исключением услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания мусоропровода)

Третий вопрос может быть и в такой форме: «О перераспределении затрат, запланированных на надлежащее содержание мусоропровода, и направлении указанных средств на оплату услуг и работ, необходимых для содержания контейнерных площадок».

Если в протоколе отражено, что собственники проголосовали по всем вопросам повестки общего собрания, то оспорить его результаты в этой части у ГЖИ не получится.

4. ЧЕГО ОЖИДАТЬ ОТ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ

Есть несколько видов нарушений, которые ГЖИ может увидеть в ваших действиях в отношении мусоропровода. Мы предлагаем варианты ответов на претензии инспектора.

Вариант 1. Если есть решение общего собрания о консервации мусоропровода, то предписание ГЖИ можно отменить в судебном порядке. Например, в Санкт-Петербурге в ходе проверки ГЖИ установила, что в доме проектом предусмотрен внутренний мусоропровод, но он законсервирован (крышка загрузочного клапана заварена). УО получила предписание устранить нарушение и восстановить работу мусоропровода.

Сноска 1 Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170.

Сноска 2 Утверждены постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

УО не согласилась с предписанием, обратилась в суд. Суду предоставили протокол общего собрания, на котором принято решение о консервации мусоропровода и выборе иного способа удаления бытовых отходов и мусора. Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области решением от 29.10.2014 по делу № А56-59092/2014 признал предписание ГЖИ недействительным и указал, что СанПиН 2.1.2.2645–10 допускают несколько способов удаления бытовых отходов и мусора не только с помощью мусоропровода.

ГЖИ дошла до суда кассационной инстанции. Арбитражный суд Северо-Западного округа подтвердил возможность выбора способа удаления мусора. В частности, суд напомнил, что разделом 8.2 СанПиН 2.1.2.2645–10 предусмотрены варианты удаления бытовых отходов и мусора из жилых зданий и помещений посредством использования мусоропровода или контейнера и других емкостей, предназначенных для сбора бытовых отходов и мусора (постановление от 25.06.2015 по делу № А56-59092/2014).

Вариант 2. Если собственники решили не все вопросы для консервации мусоропровода, то суд может оставить предписание ГЖИ в силе. Например, так было в Мурманской области. Собственники провели общее собрание, чтобы закрыть мусоропровод, но не определили место для установки контейнеров, а также организации, с которыми предполагается заключить договор на вывоз ТБО.

Арбитражный суд Мурманской области оставил в силе предписание надзорного органа (решение от 18.11.2015 по делу № А42-7291/2015). Это решение поддержали и суды апелляционной и кассационной инстанций. Верховный суд при рассмотрении жалобы на кассацию указал на обязательность решения вопроса об определении способа и места сбора отходов (определение от 27.10.2016 № 307-КГ16-14246).

В другом деле суд не заставлял УО восстанавливать работу мусоропровода, но обязал сделать перерасчет платы за жилищные услуги почти за два года (постановление Арбитражного суда Московского округа от 05.03.2018 № Ф05-1093/2018).

Суд рассматривал дело о неправомерном начислении платы за ЖКУ. На общем собрании собственники приняли решение заварить мусоропровод, УО это решение реализовала, но продолжила применять размер платы, установленный органом местного самоуправления для МКД с лифтом, мусоропроводом и индивидуальным тепловым пунктом. УО не предоставила суду доказательств того, что фактически выполняла работы по содержанию мусоропровода и несла соответствующие расходы, деньги пришлось вернуть.

5. КАК ВЫБРАТЬ МЕСТО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОНТЕЙНЕРНЫХ ПЛОЩАДОК

1. Для установки контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром

и зелеными насаждениями (кустарниками) по периметру и имеющая подъездной путь для спецавтотранспорта.

2. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5 шт.

3. Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

Такие требования сформулированы в пункте 8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645–10.

Если невозможно соблюсти все перечисленные правила по независящим от УО причинам, то рекомендуем получить согласие о размещении контейнеров на общей площадке, которая предназначена для ближайших домов, и на муниципальной территории.

№13. КАКИХ АРЕНДАТОРОВ НЕ ДОЛЖНО БЫТЬ В МКД

Арендаторов выбирают собственники помещений, которые руководствуются не нормами закона, а выгодой. Часто получается, что арендаторы не устраивают жителей, причиняют им неудобства. Претензии недовольные жители адресуют УО. Предпринимательскую деятельность в МКД регулирует Свод правил «Здания жилые многоквартирные» (СП 54.13330.2016)[1], введенный в действие с 4 июня 2017 года. Виды арендаторов, которые нежелательны в МКД, перечислены в пункте 4.10 этого документа (Утвержден приказом Минстроя от 03.12.2016 № 883/пр.)

1. КРУГЛОСУТОЧНЫЕ МАГАЗИНЫ, НОЧНЫЕ КЛУБЫ

Запрещено соседство с круглосуточными магазинами, ночными клубами и иными заведениями, которые работают после 23:00.

Действует запрет на размещение всех предприятий, функционирующих с музыкальным сопровождением, в том числе дискотек, танцевальных студий, театров.

ПРИМЕР. БАР ДОЛЖЕН ЗАКРЫВАТЬСЯ НЕ ПОЗДНЕЕ 23:00

Суд привлек индивидуального предпринимателя к административной ответственности по статье 6.4 Кодекса об административных правонарушениях (КоАП) — в виде приостановления деятельности на 35 суток, установлен запрет на деятельность после 23:00 пивного бара (постановление судьи Мотовилихинского районного суда г. Перми от 31.05.2017). Пермский краевой суд оставил наказание в силе (решение от 20.06.2017 № 12–461/2017 по делу № 12–461/2017).

Поэтому, если в доме поселился сосед в виде ночного клуба, то избавиться от него можно.

2. ХОСТЕЛЫ

Размещение хостелов в МКД законодательно не урегулировано. Прямого запрета нет, но и разрешения тоже. В любом случае владелец хостела обязан соблюдать требования ГОСТ 56184–2014 «Услуги средств

размещения. Общие требования к хостелам»[2] (п. 4.1, Утвержден и введен в действие приказом Ростехнадзора от 23.10.2014 № 1393-ст.)

Хостелы могут занимать как целый этаж, так и подъезд, квартиру или несколько квартир в одном здании (на одном или нескольких разных этажах). Хостелы, расположенные в квартирах (мини-хостелы и малые хостелы), могут иметь вход через общий подъезд с соседями — собственниками или нанимателями других квартир, расположенных в том же подъезде.

Госдума давно обсуждает легализацию хостелов в МКД, есть законопроект о внесении изменений в Жилищный кодекс.

Эксперты говорят о том, что поправки должны не просто разрешить размещение хостелов, но и дать ответы на вопросы об организации пожарной безопасности, износе лифтов и пр. Определение «хостел» надо ввести таким образом, чтобы можно было отличить заведение для туристов от ночлежки.

3. ПОХОРОННЫЕ БЮРО

В МКД не может быть похоронного бюро. Расстояние от зданий и сооружений, имеющих в своем составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания, до жилых зданий, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м (п. 2.10 СанПиН 2.1.2882–11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»). За несоблюдение нормативного расстояния предусмотрена ответственность по статье 6.3 КоАП.

ПРИМЕР. НА ДВА МЕТРА БЛИЖЕ — ШТРАФ

Суд наложил на юридическое лицо штраф за ведение деятельности на расстоянии 48 м от МКД (постановление Ахтубинского районного суда Астраханской области от 09.12.2015 № 5–238/2015 по делу № 5–238/2015).

Если нарушены правила размещения похоронных бюро, у надзорных органов есть основание обратиться в суд с требованиями в защиту неопределенного круга лиц, что зачастую и делается.

ПРИМЕР. ЗАПРЕТИЛИ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ РИТУАЛЬНЫХ ЦЕРЕМОНИЙ

Прокурор Ленинского района г. Орска обратился в суд с требованиями:

- признать незаконной и запретить деятельность ООО «Ритуал» по хранению умерших, подготовке их к похоронам, проведению церемонии прощания организации ритуальных (похоронных) услуг в нежилом помещении;
- запретить собственникам нежилого помещения передавать его другим лицам, в том числе ООО «Ритуал», для использования не по целевому назначению, в том числе для проведения церемонии прощания, организации ритуальных (похоронных) услуг.

Ленинский районный суд г. Орска установил, что расстояние от нежилого здания, в котором располагается прощальный зал, до стены пятиэтажного МКД составляет 26,8 м, а до ограждения санатория — 16,9 м. Суд удовлетворил требования прокурора (решение от 30.06.2017 № 2–681/2017 2–681/2017~М-416/2017 М-416/2017 по делу № 2–681/2017). Оренбургский областной суд оставил в силе решение суда первой инстанции (апелляционное определение от 18.10.2017).

На защиту интересов жителей МКД может встать и Роспотребнадзор.

ПРИМЕР.ПРАВА ЖИТЕЛЕЙ ОТСТОЯЛ РОСПОТРЕБНАДЗОР

Роспотребнадзор обратился в суд с требованиями:

- признать действия собственника помещения и индивидуального предпринимателя по использованию нежилого помещения для проведения церемоний прощания с умершими вблизи жилых домов незаконными;
- обязать ответчиков прекратить использование нежилого помещения для проведения церемоний прощания с умершими.

Медногорский городской суд Оренбургской области исковые требования удовлетворил (решение от 16.06.2016 № 2–287/2016 по делу № 2–287/2016). Апелляция оставила это решение в силе (определение Оренбургского областного суда от 21.09.2016).

4. БАНИ И САУНЫ

Не допускается размещать бани и сауны в МКД. Этот запрет устанавливают СанПиН 2.1.2.3150–13 «Санитарно-эпидемиологические требования к размещению, устройству, оборудованию, содержанию и режиму работы бань и саун» (п. 2.1), Свод правил «Здания жилые многоквартирные» (п. 4.10).

ПРИМЕР. РАБОТУ САУНЫ В МКД МОЖНО ПРИОСТАНОВИТЬ ПО СУДУ

Кузнецкий районный суд г. Новокузнецка признал виновным гражданина, осуществляющего предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в совершении административного правонарушения, предусмотренного статьей 6.4 КоАП, и приостановил деятельность сауны на 30 суток (постановление от 02.08.2017 № 5–341/2017 по делу № 5–341/2017).

Постановлением Петропавловска-Камчатского городского суда от 27.05.2016 № 5–467/2016 по делу № 5–467/2016 аналогичное наказание получил индивидуальный предприниматель за сауну в цокольном этаже МКД.

5. МЕДИЦИНСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Ограничено размещение в МКД микробиологических лабораторий (отделений), отделений магнитно-резонансной томографии и медицинских организаций, оказывающих помощь лицам, страдающим алкогольной и наркотической зависимостью, а также инфекционным больным, в том

числе туберкулезным. Исключение — амбулаторно-поликлинический консультативный прием дерматолога.

Эти ограничения устанавливает СанПиН 2.1.3.2630–10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность» (пп. 2.7, 2.8, 2.9).

ПРИМЕР. ОРГАНИЗАЦИЯ В МКД ОКАЗАНИЯ МЕДИЦИНСКОЙ ПОМОЩИ НАРКОЗАВИСИМЫМ — НАРУШЕНИЕ

Организацию оштрафовали на 10 тыс. руб. по статье 6.4 КоАП за размещение и оказание в жилом здании помощи (услуг) лицам, страдающим алкогольной и наркотической зависимостью (решение Верховного суда Республики Башкортостан от 27.04.2016 № 12–240/2016 33А-21/812/2015 по делу № 12–240/2016).

Аналогичное наказание другой организации назначил Октябрьский районный суд г. Уфы (постановление от 28.03.2016 по делу № 5–245/2016).

ВЫВОДЫ

Законодатель установил множество запретов на осуществление деятельности как внутри МКД, так и по соседству с ним. Основной список запретов содержится в пункте 4.10 СП «Здания жилые многоквартирные». Санитарно-эпидемиологические правила и нормы (СанПиН) конкретизируют требования СП и применяются как специальные нормы. Именно по СанПиН проводят проверки и Роспотребнадзор, и прокуратура.

Если соседство вне закона, то можно привлечь виновного к ответственности: по статье 6.3 КоАП — если нарушено расстояние размещения объекта до жилого дома, и по статье 6.4. КоАП — если нежелательный сосед уже заселился и осуществляет свою деятельность.

К сожалению, госжилинспекция в этих вопросах помочь вам не сможет, так как ее полномочия в отношении нежилых помещений ограниченны.

Когда УО получает обращения или жалобы жителей на арендаторов в МКД, нужно посоветовать заявителям самим обратиться в надзорные органы — ведь это именно их права нарушены. Перенаправлять эти жалобы мы не рекомендуем — законодательство не указывает на такую возможность.

ТСЖ, ЖСК, ЖК — это объединения граждан. Поэтому, например, правление товарищества может на заседании принять решение обратиться за защитой в органы прокуратуры или Роспотребнадзора. Рекомендуем оформить принятое решение протоколом.

СПРАВКА

В МКД не допускается размещать:

- специализированные магазины москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- помещения, в том числе магазины, с хранением в них сжиженных газов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ, способных взрываться и гореть при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом, товаров в аэрозольной упаковке, пиротехнических изделий;
- магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- специализированные рыбные магазины;
- склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли, кроме складских помещений, входящих в состав общественных учреждений, имеющих эвакуационные выходы, изолированные от эвакуационных путей жилой части здания (правило не распространяется на встроенные автостоянки);
- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 ч (время ограничения функционирования может уточняться органами МСУ);
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 кв. м);
- бани;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 кв. м, все предприятия, функционирующие с музыкальным сопровождением, в том числе дискотеки, танцевальные студии, театры, а также казино;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв. м; общественные туалеты, учреждения и магазины ритуальных услуг; встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
- производственные помещения, зуботехнические лаборатории, клинико-диагностические и бактериологические лаборатории;
- диспансеры всех типов;
- дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник: травмопункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;
- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;
- отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами;
- ветеринарные клиники и кабинеты.

Основание: пункт 4.10 Свода правил 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные».

№14. КОГДА МОЖНО СЧИТАТЬ, ЧТО УПРАВЛЯЮЩАЯ МКД ОРГАНИЗАЦИЯ ОГРАНИЧИВАЕТ ПРАВА ОПЕРАТОРА СВЯЗИ В МКД

Верховный суд разбирался в споре УО с оператором связи и антимонопольным органом за право собственников помещений решать, как использовать общее имущество МКД. Суд постановил, что решения одного собственника недостаточно для установки оборудования в МКД.

Сотовая связь, интернет, телевидение стали привычными услугами. Возможность пользоваться ими в своей квартире граждане расценивают как неотъемлемое условие комфортного проживания. Они заключают договоры с операторами связи, провайдерами и не задумываются о том, что эти услуги предоставить без соответствующего оборудования невозможно.

1. НА ЧТО ПОЖАЛОВАЛСЯ РОСТЕЛЕКОМ

УО заключила договоры управления с собственниками помещений в 154 многоквартирных домах. Собственники уполномочили УО совершать действия, связанные с распоряжением общим имуществом МКД в их интересах, а полученные средства использовать в соответствии с условиями договоров. Полномочия УО закреплены в договорах управления.

Оператор связи Ростелеком оказывал услуги связи, телевещания, IP-телевидения, доступа в интернет абонентам в МКД, которыми управляет УО. Управляющая организация предоставляла оператору связи во временное пользование общее имущество по договору за плату. Оператор разместил телекоммуникационное оборудование, необходимое для оказания услуг абонентам.

Когда срок действия договоров закончился, Ростелеком направил в адрес УО предложение заключить договоры на новый срок, но уже на безвозмездной основе. УО отказалась подписывать договоры на таких условиях. Оператор связи решил, что УО препятствует его доступу к размещенному в МКД оборудованию, и обратился с жалобой в антимонопольный орган.

2. КАКОЕ НАРУШЕНИЕ УВИДЕЛА АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

1млн руб. — МАКСИМАЛЬНЫЙ ШТРАФ ЗА ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕ ДОМИНИРУЮЩИМ ПОЛОЖЕНИЕМ

Областное УФАС признало, что отказ УО заключить договор с оператором связи создает оператору препятствие в доступе к его оборудованию. Инспекторы возбудили против УО дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Компанию обвинили в злоупотреблении доминирующим положением на соответствующем рынке на основании части 1 статьи 10 Федерального

закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции) и привлекли к административной ответственности по части 1 статьи 14.31 КоАП.

Антимонопольная служба рассматривала УО как самостоятельный хозяйствующий субъект, занимающий доминирующее положение на рынке предоставления услуг доступа к общему имуществу МКД. Отказавшись обеспечивать Ростелекому доступ к оборудованию, УО совершила действия, направленные на ограничение конкуренции, так как у других операторов связи такой доступ был. Это сочли свидетельством злоупотребления доминирующим положением.

3. КАКИЕ РЕШЕНИЯ ПРИНИМАЛИ СУДЫ

УО оспорила постановление антимонопольного органа. Дело прошло три судебные инстанции.

Суд первой инстанции поддержал УО. Судьи указали, что в рассматриваемых правоотношениях нет оснований признавать УО самостоятельным хозяйствующим субъектом по нормам пункта 5 статьи 4, статьи 5 и части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции. При управлении многоквартирными домами УО действует в интересах собственников помещений и не вправе самостоятельно, без решения собственников, заключать договоры об использовании общего имущества третьими лицами.

Апелляция отменила решение суда первой инстанции. Здесь аргументом стали заключенные с другими операторами связи договоры о возмездном размещении оборудования в МКД. Судьи увидели в действиях УО по отношению к Ростелекому противоречия положениям Жилищного кодекса, Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» (далее — Закон о связи), Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Утверждены постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170) и злоупотребление доминирующим положением.

Суд округа поддержал выводы апелляционной инстанции. При этом судьи указали: если нет волеизъявления собственников, то для оператора связи достаточно заключить договор об оказании услуг связи с абонентом — это и будет достаточным основанием, чтобы разместить в МКД свое оборудование.

По мнению суда, размещение оборудования связи в технических помещениях МКД не образует самостоятельного коммерческого использования общего имущества, носит вспомогательный характер и соответствует назначению общего имущества — обеспечивать собственников помещений услугами связи.

Хозяйствующий субъект — коммерческая организация, некоммерческая организация, которая осуществляет приносящую доход деятельность, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве ИП, но осуществляющее профессиональную деятельность, которая приносит доход, в соответствии с федеральными законами

на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации. Статья 4 Закона о защите конкуренции

4. КАКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ ДАЛ ВЕРХОВНЫЙ СУД

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда стала последней инстанцией в деле «УО против провайдера», разобралась во всех законодательных нюансах, поддержала позицию первой инстанции и разъяснила права и обязанности сторон в споре.

Доминирование на товарном рынке означает, что компания оказывает решающее влияние на общие условия обращения товара (ч. 1 ст. 5 Закона о защите конкуренции). Поэтому Закон о защите конкуренции запрещает доминирующему на рынке лицу действия, которые ведут или могут привести к ограничению интересов других лиц (ч. 1 ст. 10).

Злоупотребление, в частности, выражается в экономически или технологически не обоснованном отказе либо уклонении доминирующего на рынке лица от заключения договора с отдельными покупателями, когда есть возможности произвести или поставить соответствующий товар (п. 5 ч. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции).

Антимонопольный орган призван пресекать монополистическую деятельность. Он обязан выявлять использование доминирующим субъектом своего экономического положения. Контролировать же соблюдение хозяйствующими субъектами норм гражданского, жилищного и иного законодательства, разрешать гражданские споры в административном порядке ФАС не уполномочена.

Утверждения о том, что действия УО не соответствуют положениям Жилищного кодекса, Закона о связи, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, недостаточно для того, чтобы обвинить УО в злоупотреблении доминирующим положением и привлечь ее к административной ответственности.

Чтобы применить нормы части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, требуется установить: наличие у компании статуса хозяйствующего субъекта, обладание этой компанией доминирующим положением на рынке и факт злоупотребления таким положением. В данном деле антимонопольный орган не доказал перечисленные обстоятельства, а суды их не установили.

ВЫВОДЫ

Позиция Верховного суда дает основания сделать три вывода.

1. УО нельзя признать самостоятельным хозяйствующим субъектом в отношениях по предоставлению в пользование общих помещений МКД.

Порядок использования объектов общего имущества МКД регулирует Жилищный кодекс. Решения о пользовании общим имуществом МКД принимает общее собрание (ч. 3 ст. 36, п. 3 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса). УО не вправе самостоятельно принимать решение о возможности доступа

организаций связи к общему имуществу. Эту правовую позицию Верховный суд высказывал неоднократно и закрепил в Обзоре судебной практики № 1 (2017), утвержденном Президиумом Верховного суда 16.02.2017.

В рассмотренном деле после того, как истек срок действия ранее заключенных с Ростелекомом договоров, собственники помещений не принимали решений о предоставлении помещений для установки оборудования связи. Поэтому к УО нельзя применить статью 10 Закона о защите конкуренции.

УО могли бы рассматривать в качестве самостоятельного хозяйствующего субъекта в рамках ранее действовавших договоров. И если бы тогда УО превысила допустимые пределы осуществления гражданских прав либо установила для контрагентов неразумные ограничения, необоснованные условия реализации ими своих прав, такие действия могли признать злоупотреблением доминирующим положением.

2. Заключенные с жителями абонентские договоры не дают оператору связи права по своему усмотрению размещать в МКД свое оборудование.

Основное условие размещения оператором связи оборудования в МКД — это решение общего собрания собственников (ч. 4 ст. 36 Жилищного кодекса). Закон о связи говорит также о соразмерной плате за использование оператором связи общего имущества МКД. Она взимается в интересах всех собственников помещений (п. 3 ст. 6 Закона о связи).

3. Для конкурирующих хозяйствующих субъектов должны действовать равные условия допуска в МКД.

В рассматриваемом споре УО не нарушила права Ростелекома, не поставила его в худшее положение по сравнению с другими операторами связи. Ростелеком сам отказался от возобновления договора и настаивал на безвозмездном использовании помещений МКД, в то время как его конкуренты оплачивали установку своего оборудования в технических помещениях домов.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

ДМИТРИЙ ГОРДЕЕВ, ВЕДУЩИЙ ЮРИСКОНСУЛЬТ НАПРАВЛЕНИЯ «ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО» ФОНДА «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКОВ И ПРОВАЙДЕРОВ ВОЗМОЖЕН

Действительно, все собственники и пользователи помещений в МКД должны иметь возможность доступа в Интернет и к услугам связи, выбирать оператора (провайдера) таких услуг. Да, бывают затруднения и случаи лишения провайдеров возможности предоставлять свои услуги потребителям. Однако и случаев, когда провайдеры относятся к общему имуществу безразлично, допуская его порчу, также много.

Нужно не отодвигать собственников от допуска провайдеров в дома. Единственное решение — упростить процедуры созыва, проведения и оформления решений общих собраний.

№15. КАК УСТАНОВИТЬ В МКД НОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Судебные споры об установке оборудования внутри МКД, на фасаде, крыше — одни из самых популярных.

УО и жилищные объединения в суде доказывают, что платить за системы видеонаблюдения или охраны, домофон, шлагбаум должны все, если на это есть решение общего собрания собственников.

1. СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Установить или демонтировать оборудование в МКД — решает общее собрание собственников помещений. «За» должны проголосовать не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников. Оформляется принятое решение протоколом общего собрания. Такой порядок определен подпунктом 3 пункта 2 статьи 44, пунктом 1 статьи 46 Жилищного кодекса.

Никакими иными способами законно согласовать установку оборудования в МКД не получится. Ненадлежащими признаются разрешения органа местного самоуправления, устные или письменные договоренности с собственниками помещений или УО, ТСЖ. На это обращают внимание суды.

ПРИМЕР №1. ПРОСТОГО СОГЛАСИЯ СОБСТВЕННИКОВ НЕДОСТАТОЧНО

1. Суд удовлетворил иск УО о демонтаже компрессорного оборудования. Оборудование установили в подвале МКД без согласия общего собрания. Ответчик ссылался на то, что договорился с собственниками: ему разрешают пользоваться помещением, а он выполняет работы по его содержанию и ремонту. Суд такие доводы не принял (постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 11.07.2014 по делу № А03-58/2014).

2. Суд указал, что недостаточно письменного согласия собственников о том, что они не возражают против установки вентиляционных труб на торцевой стене дома. Должен быть протокол общего собрания собственников (решение Куйбышевского районного суда г. Иркутска от 09.07.2014 № 2–1745/2014).

Судебные споры с операторами связи, интернет-провайдерами об установке оборудования сводятся к следующему. Они пытаются доказать факт согласия собственников заключением индивидуальных договоров на оказание услуг связи.

Такая позиция неоднократно звучала в судебных актах, принимаемых в пользу операторов связи (постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.01.2015 по делу № А76-6898/2014, определение Верховного суда от 09.02.2016 № 304-ЭС15-18950).

По этому вопросу есть позиция высоких инстанций. Обеспечение интереса собственников помещений в услугах связи, включая доступ в интернет, не может основываться на произвольном вторжении в их имущественную сферу и нарушении права собственности (п. 6 информационного письма Президиума ВАС от 15.01.2013 № 153).

ПРИМЕР №2. ОПЕРАТОРОВ СВЯЗИ ДОПУСКАЕТ В МКД ТОЛЬКО ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

1. Суд отказал Обществу в удовлетворении требований к УО о доступе к принадлежащему ему оборудованию связи, расположенному в МКД. Общество не смогло представить суду доказательства того, что собственники в спорных МКД приняли решения о размещении оборудования в местах общего пользования. Доводы о достаточности договора на оказание услуг связи с абонентами — физическими лицами, в силу которого общество должно было установить оборудование связи в МКД, суд не принял (постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 05.10.2017 по делу № А27-3876/2017).

2. Суд удовлетворил иск прокурора г. Чебоксары об обязании ответчика обеспечить демонтаж телекоммуникационного оборудования кабельных линий и привести в первоначальное состояние общее имущество МКД, поскольку у ответчика отсутствовали правовые основания в виде решения общего собрания (определение Верховного суда Чувашской Республики от 01.07.2013 по делу № 33–2246/2013).

Чтобы установить в МКД оборудование, требуются решение общего собрания и договор. Договор должны подписать оператор связи и собственники помещений или их уполномоченный представитель.

Решение общего собрания необходимо и в случае, когда оборудование устанавливает один из собственников помещения.

ПРИМЕР №3. ЖЕЛАНИЯ ОДНОГО СОБСТВЕННИКА НЕДОСТАТОЧНО

Суд удовлетворил иск о демонтаже установленного на фасаде дома вентиляционного оборудования. Суд указал, что наличие у ответчика статуса собственника помещений в доме не освобождает его от обязанности получать согласие остальных собственников на пользование и распоряжение общедомовым имуществом (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 21.05.2013 по делу № А33-10051/2011).

Согласие собственников помещений на установку оборудования не требуется, если установка является обязательной в силу закона.

ПРИМЕР №4. КОГДА СОГЛАСИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОЛУЧАТЬ НЕ НУЖНО

Установка оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов в помещения МКД, обязательна в силу постановления Правительства от 09.07.2016 № 649.

Также установка информационной вывески при входе в нежилое помещение, размещенное в МКД, является обязательной в силу ст. 9 Закона о защите прав потребителей. Согласие собственников на такую установку не требуется (определение Верховного суда от 18.11.2014 № 303-ЭС14-395).

Однако собственники помещений, УО, ТСЖ, ЖК не лишены права предъявлять требования об устранении препятствий в пользовании общим имуществом МКД, если установка оборудования не отвечает требованиям

законодательства или нарушает права собственника (постановление Пленума Верховного суда и ВАС от 29.04.2010 № 10/22).

ПРИМЕР №5. ВЫВЕСКА ДОЛЖНА БЫТЬ ОПРЕДЕЛЕННОГО РАЗМЕРА

Суд установил, что спорная конструкция не является вывеской. Ее параметры превышают нормативно установленные для информационной вывески размеры. Следовательно, на размещение такой конструкции требуется согласие собственников помещений (определение Верховного суда от 15.07.2016 № 303-ЭС16-7515).

2. СОБЛЮДЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Установка оборудования должна выполняться в интересах собственников помещений

Верховный суд сделал ряд важных выводов о соблюдении интересов собственников помещений при установке любого оборудования (постановление Пленума Верховного суда от 27.06.2017 № 22).

Во-первых, содержание общего имущества в МКД — это комплекс работ и услуг, направленных на поддержание этого имущества в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества. И такое содержание входит в обязанности УО, ТСЖ.

Во-вторых, цель установки определенного оборудования (в частности, домофона, системы видеонаблюдения, охраны) — надлежащее содержание общего имущества в МКД. И решение этого вопроса относится к компетенции общего собрания собственников. То, что в статье 44 Жилищного кодекса нет положения о компетенции общего собрания по вопросу установки оборудования, не лишает собственников права принимать решения, направленные на надлежащее содержание общего имущества в МКД.

Так, «установление системы видеонаблюдения является услугой, непосредственно направленной на надлежащее содержание общедомового имущества, обеспечение безопасности и сохранности имущества собственников жилых помещений, то есть на управление МКД, при этом специфика услуг видеонаблюдения в МКД не предполагает их индивидуального предоставления отдельным собственникам» (определение от 20.06.2017 № 11-КГ17-13).Данный подход поддерживают суды нижестоящих инстанций.

ПРИМЕР №1. ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ ОБЩУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ

1. Установка системы видеонаблюдения не является нарушением прав члена ТСЖ, поскольку данная услуга направлена на обеспечение безопасности и сохранности общедомового имущества и решение о видеонаблюдении приняло общее собрание собственников (определение Санкт-Петербургского городского суда от 03.04.2014 № 33–5183/2014).

2. Увеличение расходов по содержанию общего имущества и начисление платы за охрану и видеонаблюдение основано на заключенном с УО договоре управления МКД. Плату за охрану и видеонаблюдение установили собственники на общем собрании. Такое решение обязательно для всех собственников помещений (апелляционное определение Ростовского областного суда от 05.07.2016 № 33–11133/2016).

3. Функционал установленных камер внутреннего и наружного наблюдения распространяется не только на защиту и предупреждение причинения вреда жителям и жилым помещениям. В эту зону включены придомовая территория, зона парковки, входная группа дома, места общего пользования. Следовательно, видеонаблюдение не имеет индивидуальной направленности. Поэтому несение расходов по содержанию службы безопасности и видеонаблюдения, которые были согласованы общим собранием собственников, является правомерным (решение Пролетарского районного суда г. Твери от 08.02.2016 № 2–317/2016).

3. УСТАНОВКА ОБОРУДОВАНИЯ ДОЛЖНА ИМЕТЬ ВОЗМЕЗДНЫЙ ХАРАКТЕР

Под возмездным характером понимают уплату денежных средств, оказание услуг, выполнение работ, иное встречное предоставление в пользу собственников помещений. Возмездный характер установки оборудования является презумпцией, которой руководствуются суды при рассмотрении споров.

ПРИМЕР №2.БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА — НЕОСНОВАТЕЛЬНОЕ ОБОГАЩЕНИЕ

Собственники помещений в МКД наделили УО полномочиями принимать решения о пользовании общим имуществом в МКД иными лицами, в том числе для размещения вывесок, информационных, рекламных конструкций, оборудования, линий связи, и заключать договоры на установку и размещение соответствующих конструкций; утвердили порядок, условия и тарифы использования общего имущества. Однако УО допустила безвозмездное использование общего имущества третьим лицом, разместившим рекламную конструкцию. Суд взыскал неосновательное обогащение с пользователя общего имущества (постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.12.2014 по делу № А73-2009/2014).

Если для установки оборудования нужна реконструкция и в результате уменьшится размер общего имущества МКД, в том числе земельного участка и расположенных на нем объектов, то понадобится единогласное решение всех собственников (п. 3ст. 36, п. 2 ст. 40 Жилищного кодекса).

На возмездность отношений обращает внимание и законодатель. Организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи (п. 3 ст. 6 Закона о связи). Собственник или иной

владелец здания вправе требовать от организации связи плату за пользование имуществом, если иное не предусмотрено законом.

Получается, что только собственники помещений вправе разрешить безвозмездную установку оборудования. В противном случае безвозмездный договор могут оспорить, а с собственника оборудования взыщут неосновательное обогащение.

РИС. 1. ПРИМЕР ПОВЕСТКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

ПОВЕСТКА ДНЯ

общего собрания собственников помещений на установку системы видеонаблюдения:

1. О выборе председателя и секретаря общего собрания.
2. О выборе счетной комиссии для подсчета голосов и голосование за состав комиссии списком.
3. Об установке системы видеонаблюдения на придомовой территории, в кабинах лифтов многоквартирного дома.
4. О заключении договора на установку системы видеонаблюдения с подрядной организацией ООО «_____» и об уполномочивании на подписание данного договора управляющей организации ООО «_____».
5. Об утверждении размера платы за установку системы видеонаблюдения и порядка внесения платы собственниками помещений.
6. Об определении места хранения документов общего собрания.

4. БЕЗОПАСНОСТЬ УСТАНОВЛЕННОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Установка оборудования в МКД не должна создавать угрозу проживанию в МКД, безопасному пользованию отдельными элементами общего имущества, угрожать безопасности третьих лиц. Последнее означает, что установка оборудования должна выполняться в соответствии с техническими и иными требованиями законодательства и в последующем ответственные лица должны обеспечивать надлежащую эксплуатацию и ремонт такого оборудования, не допуская нарушения прав третьих лиц.

Например, установленная с согласия собственников рекламная конструкция должна соответствовать градостроительным нормам и требованиям безопасного размещения. Установка шлагбаума должна быть согласована с компетентными органами (например, МЧС).

№16. ДОГОВОРА С АБОНЕНТОМ НЕ ХВАТИТ, ЧТОБЫ БЕСПЛАТНО РАЗМЕСТИТЬ В МКД ОБОРУДОВАНИЕ СВЯЗИ

(ПО МОТИВАМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СУДЕБНОЙ КОЛЛЕГИИ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ СПОРАМ ВЕРХОВНОГО СУДА ОТ 13.06.2018 № 308-ЭС1

Если собственники постановили брать деньги за размещение в МКД оборудования, то провайдеры должны заключить соответствующие договоры.

Не работает в пользу провайдеров и тот аргумент, что у них есть абоненты в этом доме

и ранее они использовали общее имущество безвозмездно. Об этом напомнила Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного суда, когда удовлетворила иск ТСЖ к провайдеру.

1. ЧТО ТРЕБОВАЛО ТСЖ

Товарищество собственников жилья управляет МКД, жителям которого предоставляет услуги эфирного и кабельного телевидения и интернета провайдер. Он три года размещал в МКД свое оборудование без какого-либо договора.

Затем собственники помещений приняли на общем собрании решение передавать общее имущество в пользование для размещения телекоммуникационного оборудования не безвозмездно, а за плату. ТСЖ на основании этого решения заключило с провайдером договор от 30.12.2015.

В условиях договора установлено, что провайдер обязан ежемесячно платить за размещение в местах общего пользования трех единиц своего оборудования и оплачивать потребленную этим оборудованием электроэнергию.

Соответствующий ИПУ электроэнергии ТСЖ приняло в эксплуатацию ранее — в октябре 2013 года, но провайдер отказался подписать акт приемки, о чем есть соответствующая отметка.

Товарищество обратилось в суд о взыскании с провайдера платы за пользование общим имуществом и потребление электроэнергии. ТСЖ предъявляло претензии не только на время действия договора — с 30.12.2015 по 31.07.2016, но и на предыдущий период — с 01.01.2013.

В подтверждение того, что провайдер фактически пользовался в этот период общим имуществом, истец представил акты осмотра помещений, акты на размещение оборудования за 2013–2015 годы, договоры на предоставление услуг кабельного телевидения, заключенные с жителями дома.

2. ВОЗРАЖЕНИЯ ОТВЕТЧИКА

Провайдер признал иск частично — за период действия договора на размещение оборудования с 30.12.2015 до момента одностороннего расторжения договора через 10 дней после того, как направил истцу уведомление об этом.

Требование по долгу за фактическое пользование имуществом провайдер не признал, так как ТСЖ не предоставило доказательств размещения оборудования в МКД. Также выражал сомнения в том, что собственники приняли на общем собрании решение об установлении размера платы за использование общего имущества.

Ответчик указывал, что отсутствует расчет, на основании которого ТСЖ вычислило объем потребленной электроэнергии. Объявил,

что ему чинят препятствия в демонтаже оборудования.

3. КАК РАССМАТРИВАЛИ СПОР СУДЫ

Суды разошлись во мнениях.

Краевой арбитражный суд, а затем и апелляционная инстанция удовлетворили требования ТСЖ частично — только о взыскании задолженности за пользование имуществом в соответствии с договором и за потребленную электроэнергию за период с 30.12.2015 по 31.07.2016.

Суды посчитали недоказанным, что провайдер пользовался общим имуществом до заключения договора. Судьи не могли принять как доказательство предоставленные товариществом акты и фотоматериалы, так как они составлены ТСЖ в одностороннем порядке. Сами договоры на предоставление услуг кабельного телевидения не свидетельствуют об оказании этих услуг с использованием спорного оборудования.

Окружной суд встал на сторону провайдера, отменил предыдущие судебные решения и отказал во взыскании задолженности по договору. Судьи опирались на положения статей 247, 290 Гражданского кодекса, статьи 36Жилищного кодекса, Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» (далее — Закон о связи). По их мнению, договоры об оказании услуг связи с собственниками помещений — это достаточное основание, чтобы разместить на общем имуществе необходимое оборудование бесплатно.

Заключенный между товариществом и провайдером договор не соответствует нормам действующего законодательства. Собственники помещений вправе использовать общее имущество, так как оно принадлежит им на праве общей долевой собственности, и обеспечивать размещение в местах общего пользования оборудования для получения ими услуг связи. Значит, стороной договора, которая предоставляет имущество МКД в пользование, признаются все собственники общего имущества дома.

РИС. ИСТОРИЯ ОТНОШЕНИЙ ТСЖ И ПРОВАЙДЕРА

4. ЧТО ПОСТАНОВИЛА ВЫСШАЯ ИНСТАНЦИЯ

Товарищество подало жалобу в Судебную коллегию по экономическим спорам Верховного суда. Судебная коллегия сочла незаконным решение кассационной инстанции и разъяснила ошибки, которые допустил суд округа.

Отношения, связанные с пользованием общим имуществом в МКД, регулирует жилищное законодательство (п. 3 ч. 1 ст. 4 ЖК). Собственникам

помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество — предназначенное исключительно для обслуживания более одного помещения в данном доме (ч. 1 ст. 36 ЖК). Аналогичная норма содержится в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса. Состав общего имущества определяют собственники помещений — это требование установлено Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491 (подп. «а» п. 1).

УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА УСТАНАВЛИВАЕТ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом (ч. 2 ст. 36 ЖК). Они вправе принять на общем собрании решение и передать объекты общего имущества в пользование иным лицам, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК).

Товарищество предъявило требование о взыскании с провайдера задолженности по договору за пользование общим имуществом МКД. Провайдер не оспаривает, что использовал в спорный период общее имущество для размещения своего технического оборудования для оказания услуг связи по договорам с абонентами, которые проживают в этом доме.

Судебная коллегия указала, что данные договоры заключены в интересах конкретного собственника помещения МКД, но для их исполнения провайдер использует общее имущество, а оно принадлежит всем собственникам помещений в доме. Такой договор регулирует отношения исключительно абонента и оператора связи. При этом абонент — собственник помещения не может единолично в отсутствие решения общего собрания решать вопросы, связанные с предоставлением другим лицам права пользования общим имуществом МКД (ст. 307, 308 ГК).

Размещать техническое оборудование на общем имуществе в МКД, то есть использовать такое имущество, можно на основании решения общего собрания собственников помещений и с предоставлением соразмерной компенсации за такое использование (если общим собранием не установлено иное).

Закон о связи предусматривает право собственника или иного владельца недвижимого имущества требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом (абз. 2 п. 3 ст. 6). В рассматриваемом случае общее собрание:

- приняло решение о возмездном использовании общего имущества МКД;
- установило стоимость размещения провайдером сетей и телекоммуникационного оборудования;
- передало товариществу полномочия на заключение договоров с провайдером.

Договор был заключен, провайдер принял общее имущество МКД для размещения своего технического оборудования.

Суды первой и апелляционной инстанций правомерно удовлетворили требования ТСЖ об оплате пользования общим имуществом и потребленной энергии за весь период действия договора, поскольку провайдер частично признал иск и не представил сведений об иной стоимости пользования имуществом и потребленной оборудованием электроэнергии.

При этом суды учли, что провайдер продолжает оказывать собственникам помещений в МКД услуги, по-прежнему использует размещенное в доме оборудование, и обоснованно отклонили его ссылки на расторжение договора и чинение препятствий в демонтаже оборудования.

Сомнения провайдера в части того, что собственники приняли решение о размещении оборудования, не освобождают его от обязанности оплачивать такое размещение. Гражданский кодекс не допускает одностороннего отказа от исполнения обязательства и одностороннего изменения его условий, за исключением предусмотренных законом случаев (ст. 310).

Судебная коллегия Верховного суда выявила, что суд округа допустил существенные нарушения норм материального права, и отменила принятое им постановление, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставила в силе. С провайдера взыскали в пользу ТСЖ долг по договору и судебные расходы на оплату услуг представителя товарищества и госпошлины.

№17. РОЛЬ УПРАВЛЯЮЩИХ В ОБОРУДОВАНИИ МКД ДЛЯ НУЖД ЛЮДЕЙ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

УО и жилищные объединения не должны в обязательном порядке приспосабливать МКД под нужды инвалидов, но именно им жалуются жители. Чтобы вы знали, как ответить на вопросы жителей и что предпринять, мы расскажем:

- какие документы регулируют вопросы беспрепятственного доступа в МКД;
- кому нужно обеспечить беспрепятственный доступ в МКД;
- какие объекты в МКД должны быть приспособлены под нужды инвалидов;
- какие МКД обязательно должны соответствовать требованиям беспрепятственного доступа;
- кто принимает решение о приспособлении МКД для нужд инвалидов;
- кто оплачивает работы по приспособлению МКД для нужд инвалидов;
- какова роль УО, ТСЖ, ЖСК в приспособлении МКД для нужд инвалидов.

1. КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ РЕГУЛИРУЮТ ВОПРОСЫ БЕСПРЕПЯТСТВЕННОГО ДОСТУПА В МКД

Условия беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной инфраструктуры, в том числе МКД, обязаны создавать Правительство, органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления и организации независимо от организационно-правовых форм. Это предусмотрено пунктом 1 статьи 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (далее — Закон о защите инвалидов).

Необходимость обеспечить такие требования также следует из статей 2, 24, 48 Градостроительного кодекса и статей 3, 8, 12, 15, 30 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее — Техрегламент).

2. КОМУ НУЖНО ОБЕСПЕЧИТЬ БЕСПРЕПЯТСТВЕННЫЙ ДОСТУП В МКД

В обязательном порядке МКД нужно приспособить под нужды инвалидов (Закон № 181-ФЗ и постановление Правительства от 09.07.2016 № 649).

Свод правил СП 59.13330 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»[1] (далее — СНиП 35-01-2001, утвержден приказом Минстроя от 14.11.2016 № 798/пр.) предусматривает более широкий перечень граждан, для которых необходимо обеспечить доступность МКД.

Маломобильные группы населения (далее — МГН) — это люди, которые испытывают затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве. К категории МГН относятся инвалиды, люди с ограниченными (временно или постоянно) возможностями здоровья, люди с детскими колясками и т. п. Такое определение дано в пункте 3.21 СНиП 35-01-2001.

3. КАКИЕ ОБЪЕКТЫ В МКД ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИСПОСОБЛЕНЫ ПОД НУЖДЫ ИНВАЛИДОВ

Доступными для инвалидов МКД делают аппарели, пандусы и другие технические устройства и сооружения, которые обеспечивают беспрепятственный доступ инвалидов в МКД. Перечень таких устройств и сооружений, порядок их устройства и проектирования определен пунктом 3 СНиП 35-01-2001.

Специальные требования к доступности жилого помещения в МКД и общего имущества собственников помещений для инвалида определяет раздел III Правил обеспечения условий доступности для инвалидов жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства от 09.07.2016 № 649 (далее — Правила № 649).

4. КАКИЕ МКД ОБЯЗАТЕЛЬНО ДОЛЖНЫ СООТВЕТСТВОВАТЬ ТРЕБОВАНИЯМ БЕСПРЕПЯТСТВЕННОГО ДОСТУПА

Доступными для инвалидов должны быть МКД, запроектированные и построенные с 1 января 1999 года. Это следует из абзаца 13 статьи 15 Закона о защите инвалидов — статья вступила в силу с указанной даты.

МКД, введенные в эксплуатацию до 01.01.1999, не нужно срочно «подгонять» под новые нормы. Их оборудуют устройствами и сооружениями для инвалидов в двух случаях.

Случай 1. Капитальный ремонт или реконструкция общего имущества в МКД (ст. 42 Техрегламента, абз. 13 ст. 15 Закона о защите инвалидов, п. 4.1 СНиП 35-01-2001, п. 17 Правил № 649).

Случай 2. Собственники помещений в МКД на общем собрании приняли решение об оборудовании МКД устройствами и сооружениями, которые обеспечивают доступ для МГН.

5. КТО ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ О ПРИСПОСОБЛЕНИИ МКД ДЛЯ НУЖД ИНВАЛИДОВ

Решение о том, что МКД нужно оборудовать под нужды инвалидов, могут принять: федеральная, региональная, муниципальная комиссии или общее собрание собственников помещений в МКД.

Комиссии определяют целесообразность и техническую возможность приспособления общего имущества в МКД для нужд инвалидов, затем необходимость этого фиксируют в акте и заключении. Это определено пунктами 6–17, 19 Правил № 649.

Формально комиссии не вправе определять целесообразность и техническую возможность приспособления общего имущества в МКД по обеспечению беспрепятственного доступа в МКД иных категорий МГН, кроме инвалидов. Самостоятельно или при участии собственников определить такую возможность может управляющая МКД организация. Критерии установлены Правилами № 649 в отношении категорий МГН, которые не являются инвалидами.

Если переоборудовать МКД решила не комиссия, а собственники или управляющая МКД организация, то решение нужно оформить протоколом. Оно подпадает под решение о реконструкции МКД. В повестке можно указать: «Реконструкция в части оборудования МКД техническими устройствами для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения в МКД». Решение принято, если «за» проголосовали не менее 2/3 голосов от общего количества голосов собственников помещений в таком доме. Это следует из пункта 1 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46 Жилищного кодекса.

6. КТО ОПЛАЧИВАЕТ РАБОТЫ ПО ПРИСПОСОБЛЕНИЮ МКД ДЛЯ НУЖД ИНВАЛИДОВ

Финансируют приспособление общего имущества в МКД под условия доступности пользования им для проживающего в этом доме инвалида после того, как федеральная, региональная или муниципальная комиссия установит целесообразность и техническую возможность таких работ. Средства выделяют из регионального и местного бюджетов на основании утвержденных государственных и муниципальных программ обеспечения социальной поддержки инвалидов. Это следует из пункта 14 Правил № 649.

Если решение о реконструкции МКД для целей обеспечения доступности МГН, в том числе инвалидов, приняли собственники помещений на общем собрании, они и определяют порядок финансирования таких работ.

Собственники могут принять решение оплачивать реконструкцию за счет:

- ежемесячных платежей за содержание жилого помещения в МКД — если планируемые работы не затратные;
- целевых взносов собственников;
- средств фонда капремонта — если нормативным актом субъекта РФ предусмотрена возможность использовать эти средства на оборудование общего имущества для МГН (ч. 2 ст. 166 Жилищного кодекса).
- дополнительно собранных собственниками взносов за капитальный ремонт сверх минимального размера взноса, установленного субъектом РФ (ч. 3 ст. 166 Жилищного кодекса).

КТО ДОЛЖЕН ОБОРУДОВАТЬ ДЛЯ НУЖД ИНВАЛИДОВ ВХОДЫ В НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ?

Беспрепятственный доступ инвалидов в нежилые помещения в МКД (офисы, магазины и т. п.), которые расположены на первых этажах МКД и оборудованы отдельными входами, также предусмотрен СНиП 35-01-2001 и статьей 15 Закона о защите инвалидов.

Лестницы в такие помещения необходимо дублировать пандусами либо подъемными устройствами. Это следует из пункта 5.1.14 СНиП 35-01-2001.

По смыслу статьи 15 Закона о защите инвалидов и Правил № 649 оснащать эти помещения техническим оборудованием должны их собственники.

Собственник нежилого помещения на первом этаже МКД обязан оборудовать его под нужды инвалидов, если для этого есть техническая возможность. По этому пути идет судебная практика, например: определения Конституционного суда от 24.10.2013 № 1632-О, Московского городского суда от 02.02.2011 по делу № 33–2479, Кемеровского областного суда от 02.11.2011 по делу № 33–12180.

ПАНДУСЫ ВКЛЮЧАТ В КАПРЕМОНТ

Обустраивать пандусы и поручни для лестниц при входе в подъезд будут при плановом капремонте МКД. Поправку в Жилищный кодекс об установке оборудования для маломобильных граждан одобрили депутаты Госдумы.

Если в МКД по региональной программе запланирована реставрация фасада, то собственники могут принять решение оборудовать крыльцо подъезда пандусом. Эти работы включат в смету ремонта фасада и профинансируют из средств фонда капремонта дома.

Пандусы у подъездов МКД уже устанавливают по просьбам жителей в рамках региональных программ капремонта в Липецкой области, республиках Мордовия, Татарстан, Хакасия.

Авторы поправки предлагают финансировать эти работы из дополнительных средств, которые возникают у регоператоров при размещении временно свободных денег на депозитах, а также из остатков на депозитах.

Ассоциация региональных операторов капремонта сообщает, что установка пандуса стоит в среднем 17–35 тыс. руб. — менее 1% от стоимости ремонта фасада. Доля небольшая, а пользоваться этими сооружениями могут не только инвалиды, но и родители с колясками, люди с тяжелыми чемоданами.

№18. КАК ДОКАЗАТЬ, ЧТО ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ НЕ ВХОДЯТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Если через МКД проходит транзитная сеть, РСО будет настаивать, чтобы вы приняли ее на свой баланс. Не поддавайтесь уговорам ресурсников — вы не должны отвечать за транзитные сети. Ваши аргументы:

ВЫВОД 1. ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ НЕ ВХОДЯТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Не включайте транзитные сети в состав общего имущества в МКД. Это связано с тем, что такие сети могут обеспечивать коммунальным ресурсом потребителей и в вашем МКД, и за пределами дома. Есть случаи, когда по подвалу МКД проходит сеть, которая снабжает коммунальным ресурсом только потребителей за пределами этого МКД.

Все инженерные коммуникации, которые находятся в МКД, принадлежат собственникам помещений. Так звучит общее правило пункта 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Утверждены постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491). Но его не применяют к транзитным сетям, потому что в состав общего имущества включают те сети, которые снабжают только один МКД.

Чтобы признать сеть транзитной, объекты, которая она питает, должны принадлежать разным потребителям и иметь разные почтовые адреса. Такие выводы сделал Верховный суд в решении от 03.12.2012 № АКПИ12-1326и в определении от 03.12.2015 № 310-ЭС15-15591 по делу № А14-6134/2014.

Объем ресурса, который транзитом проходит через ваш дом, не включают в общедомовое потребление. Поэтому ОДПУ устанавливайте таким образом, чтобы учитывать объемы, потребленные только в вашем МКД. На это указал Президиум ВАС в постановлении от 15.12.2009 № 14801/08 по делу № А72-5489/06–22/219.

ВЫВОД 2. ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ НЕ СОСТОЯТ НА БАЛАНСЕ МКД

Не берите транзитные сети на свой баланс. Границу между инженерными сетями определяйте индивидуально. Она будет зависеть от схемы снабжения МКД коммунальным ресурсом. Например, границу можно установить по точке врезки внутридомовых сетей в транзитный трубопровод или по месту их соединения с ОДПУ.

Если договор уже заключен на невыгодных для вас условиях, внесите в него изменения или требуйте признать такие условия недействительными. Суды исходят из того, что транзитные сети не должны включать в границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности управляющей МКД организации.

ПРИМЕР №1. ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ ИСКЛЮЧИЛИ ИЗ ГРАНИЦ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УО

РСО обратилась в суд с иском к УО, так как та отказалась заключать договор холодного водоснабжения и водоотведения на невыгодных для себя условиях. Спор возник в том числе из-за границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Суд рассмотрел дело и установил условия, на которых РСО обязано заключить договор: «Границей эксплуатационной ответственности сетей водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены

многоквартирного дома, при наличии транзитных трубопроводов — точка врезки в транзитный трубопровод».

Кассационная инстанция поддержала указанный вывод (постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.12.2014 № Ф08-9451/2014 по делу № А25-1790/2013).

ВЫВОД 3. ТРАНЗИТНЫЕ СЕТИ МОГУТ БЫТЬ ВЫНЕСЕНЫ ЗА ПРЕДЕЛЫ МКД

Если дом не запитан от транзитной сети, вы можете просить демонтировать и вынести трубопровод за пределы МКД. Такие требования рассматривает суд. Для положительного решения по делу докажите, что прокладка транзитного трубопровода:

- выполнена с нарушением требований законодательства и технических требований;
- не согласована с собственниками помещений в МКД;
- может быть реализована иным образом, минуя МКД;
- не несет функционального назначения для МКД.

ТРАНЗИТНАЯ СЕТЬ НЕ ДОЛЖНА МЕШАТЬ ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

Суд рассмотрел дело о признании недействительным условия договора теплоснабжения, которым:

- ***наложен запрет собственникам пользоваться помещениями, где проходят транзитные трубопроводы;***
- ***наложено обременение на общее имущество в МКД.***

Спорное условие исключено из текста договора. Суд указал, что нельзя запретить собственникам помещений пользоваться общим имуществом в МКД по причине наличия в нем транзитных сетей. Такой вывод сделал ФАС Северо-Западного округа в постановлении от 06.06.2011 по делу № Ф07-3526/2011.

ПРИМЕР №2. СУД ЗАПРЕТИЛ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МКД ДЛЯ ТРАНЗИТА ГАЗА

ТСЖ обратилось в суд с требованием демонтировать газовую трубу с фасада МКД. Суд удовлетворил требование товарищества (постановление ФАС Московского округа от 07.05.2014 по делу № Ф05-438/2013).

В ходе рассмотрения дела установили, что МКД — памятник истории и культуры, а газовая труба никакого функционального назначения для МКД не несет. Трубу проложили для газификации расположенных рядом кафе и здания.

Размещение транзитной трубы нарушает пункт 3 статьи 33 Закона города Москвы от 14.07.2000 № 26 «Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры». В качестве альтернативного варианта предложено трубу демонтировать и переложить подземным способом.

Вам откажут в требованиях о выносе транзитной сети за пределы МКД, если вы знали и не препятствовали прокладке трубопровода. Суд также оценит социальные последствия переноса транзитной сети. Нельзя

допускать, чтобы демонтаж повлиял на жизнедеятельность потребителей, которые запитаны от транзитного трубопровода.

ПРИМЕР №3. ЖСК ОТКАЗАЛИ В ДЕМОНТАЖЕ ТРАНЗИТНОГО ТРУБОПРОВОДА

ЖСК через суд потребовал от РСО устранить препятствия в пользовании подвалом МКД. Требование признано необоснованным. Суды привели следующие аргументы.

Транзитный трубопровод был проложен после создания кооператива, то есть прокладка данной сети в подвале МКД не могла быть произведена без ведома ЖСК.

Спорный трубопровод был размещен в подвале МКД на законном основании в соответствии с техническими требованиями, которые действовали в период его создания. Транзитная сеть обеспечивает жизнедеятельность нескольких зданий, ее демонтаж может существенно нарушить интересы неограниченного круга лиц. Также истец не обосновал возможность прокладки теплотрассы иным образом, минуя подвал МКД (постановление ФАС Северо-Западного округа от 19.09.2013 по делу № Ф07-6214/2013).

ВЫВОД 4. ВАМ ДОЛЖНЫ ОПЛАТИТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПОД ТРАНЗИТНУЮ СЕТЬ

Вы вправе требовать плату за пользование частью общего имущества, через которую проходят транзитные сети. Это относится к случаям, когда прокладка трубопровода не предусмотрена технической документацией на МКД и не согласована с собственниками помещений.

С требованиями об оплате обращайтесь к владельцу транзитной сети, проходящей через МКД. Если собственник трубопровода откажет вам, подайте иск о взыскании неосновательного обогащения за использование общего имущества. Суд удовлетворит ваши требования, если вы докажете четыре факта.

Факт 1. Общее имущество действительно используется. Составьте акт и схему размещения транзитной сети, используйте фотосъемку.

Факт 2. Использование общего имущества не согласовано с собственниками помещений в МКД. Составьте акт о том, что общее собрание собственников по данному вопросу не проводилось, протокола нет. Подпишите акт вместе с членами совета МКД.

Факт 3. Владелец транзитных сетей обогащается за счет бесплатного использования общего имущества МКД. Рассчитайте сумму неосновательного обогащения: сделайте расчет самостоятельно или обратитесь к эксперту.

Факт 4. В технической документации на МКД отсутствует схема размещения транзитных сетей, они не предусмотрены проектом. Предъявите копию технического паспорта дома по спорному участку общего имущества.

ПРИМЕР №4. ПОДВАЛ НЕЛЬЗЯ СДАТЬ В АРЕНДУ ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ТРАНЗИТНОЙ ТЕПЛОТРАССЫ

Суд отказал во взыскании упущенной выгоды в размере арендной платы за пользование подвалом, по которому проходит транзитная теплотрасса.

В решении привели следующее обоснование. Подвальные помещения необходимы для нахождения в них бойлерных, насосных водопроводов и канализации, камер вентиляционных и кондиционирования воздуха, узлов управления и других помещений для установки и управления инженерным и техническим оборудованием зданий. Такие помещения не предусмотрены для сдачи в аренду, поскольку имеют возможность затопления (решение Арбитражного суда Свердловской области от 04.07.2016 по делу № А60-24665/2015).

В МКД в подвальном помещении проходит трубопровод теплостей ТГК (подача и обратка д. 116). По данному трубопроводу поступает теплоноситель в наш дом и далее транзитом через весь подвал идет в другие дома. Получается что тепловые сети используют общедомовое имущество (подвал МКД) для подачи теплоносителя в другие дома и за это получает денежные средства с потребителей. Возможно ли с тепловых сетей ТГК взимать плату за аренду части подвального помещения, ведь они в принципе без согласия собственников занимают определенную площадь подвального помещения для своих трубопроводов?

Пункт 9.3 СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети». (http://www.rosteplo.ru/Npb_files/npb_shablon.php?id=238)

При выборе трассы допускается пересечение жилых и общественных зданий транзитными водяными тепловыми сетями с диаметрами теплопроводов до 300 мм включительно при условии прокладки сетей в технических подпольях и тоннелях (высотой не менее 1,8 м) с устройством дренирующего колодца в нижней точке на выходе из здания.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме (МКД) принадлежат на праве общей долевой собственности механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствие с подп. “д” п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), в состав общего имущества включаются механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Пункт 6 Правил № 491 включает в состав общего имущества внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных

(общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Таким образом, п. 6 Правил № 491 содержит открытый перечень элементов внутридомовой системы отопления, включаемого в состав общего имущества. Внешней границей сетей теплоснабжения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены МКД.

Таким образом, если транзитный трубопровод не обслуживает более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) в МКД, то такой трубопровод не является элементом общего имущества.

В этом случае такой трубопровод, скорее всего, является муниципальной собственностью (ст. 50 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации”) и подвальные помещения, в которых проходят транзитные трубопроводы, обременены публичными сервитутами.

В этом случае муниципальное образование, как правило, передает такие трубопроводы в аренду соответствующей организации коммунального комплекса и затраты на содержание этого имущества включаются наряду с другими затратами в тариф произведенного организацией коммунального комплекса товара (тепловой энергии) и (или) услуг (например, по транспортировке теплоносителя – передаче тепловой энергии).

Какой-либо зависимости включения транзитного трубопровода в состав общего имущества МКД от “заявления” или “оформления” собственниками помещений своих прав в жилищном законодательстве Российской Федерации не установлено. Имущественные права на общее имущество МКД возникают в силу прямых указаний федерального закона – ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 39 ЖК РФ.

Будучи собственниками общего имущества собственники жилых и нежилых помещений обязаны нести бремя содержания общего имущества. Если собственники жилых или нежилых помещений в МКД не включили транзитный трубопровод в перечень общего имущества в договоре управления МКД, то, следовательно, он таковым не является. Следовательно плата за содержание и ремонт транзитного трубопровода взиматься не должна.

Таким образом, Вы вправе требовать уменьшение размера платы за содержание и ремонт общедомового имущества в случае, если транзитный трубопровод в состав названного имущества не включен, а плата взимается.

№19. ЧТО ВАМ НУЖНО ЗНАТЬ О ДВЕРЯХ НА КРОВЛЮ, ЧЕРДАК, В ПОДВАЛ МКД

В настоящее время остро стоит вопрос об антитер-ористической защищенности

МКД. Теракты в жилом секторе обозначены в числе основных угроз террористического характера в Концепции проти-водействия терроризму в Российской Федерации (Концепция утверждена президентом РФ 05.10.2009).

Доступ в технические помещения МКД, на кровлю и в подвал должен быть ограничен, выходы должны быть закрыты на замки. Но не противоречит ли это требованиям пожарной безопасности о том, что эвакуационные выходы должны свободно открываться изнутри для беспрепятственной эвакуации?

ПОЧЕМУ ДВЕРИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ЗАПЕРТЫ?

Закрывайте выходы на чердак, кровлю и в подвал для обеспечения антитеррористической защищенности и в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утв. постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170 (далее — Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда).

Законодательство о противодействии терроризму однозначно обязывает управляющего домом держать выходы на кровлю, чердак, а также двери в подвал надежно закрытыми. Это предусмотрено п. 13 Концепции противодействия терроризму в Российской Федерации. «Воспрепятствование неправомерному проникновению на территорию объекта» — это одна из мер, обеспечивающих антитеррористическую защищенность объекта. Так предусмотрено постановлением Правительства РФ от 25.12.2013 № 1244«Об антитеррористической защищенности объектов (территорий)».

В соответствии с разд. 11 Концепции противодействия терроризму в Российской Федерации объект должен быть разделен на контролируемые зоны общего и ограниченного доступа.

Один комплект ключей от дверей на чердак или крышу, в подвал должен храниться у дежурного диспетчера ОДС или в комнате техника-мастера, второй — в одной из ближайших квартир. На каждой двери УО должна сделайть надпись о том, где хранятся ключи. Мы рекомендуем издать приказ об ответственном лице, в чьи обязанности входит хранение ключей от закрытых помещений МКД.

Внутренние помещения объекта рекомендовано относить к зонам ограниченного доступа. В состав зон ограниченного доступа следует включать в том числе:

- инженерно-техническую зону (технические помещения, в том числе технические этажи);
- кровлю объекта;
- жилую зону (помещения для постоянного проживания людей).

Входы на технические этажи, в технические, инженерно-технологические и служебные помещения согласно Концепции

противодействия терроризму в Российской Федерации должны обеспечивать возможность прохода через них только допущенного персонала.

Вход в чердачное помещение и на крышу разрешен только тем работникам организаций, управляющих МКД, которые непосредственно заняты техническим надзором и выполняют ремонтные работы, а также работникам организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

А КАК ЖЕ ТРЕБОВАНИЯ ЭВАКУАЦИИ?

К выходам на кровлю и на чердак не предъявляются требования законодательства в области пожарной безопасности об открывании изнутри без ключа. Это связано с тем, что такие выходы не являются эвакуационными.

Обеспечьте круглосуточный доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через помещения МКД, представителям организаций городского коммунального хозяйства — водоканала, теплосети, электросети и т. п.

Эвакуационные выходы из зданий и сооружений перечислены в пп. 3, 5 ст. 89 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, утв. Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ. Из этих норм следует, что эвакуационным выходом считается в том числе выход из помещений любого этажа, кроме первого, на эксплуатируемую кровлю или на специально оборудованный участок кровли, который ведет на лестницу третьего типа. Никакого упоминания о неэксплуатируемой кровле, о чердаке в названных пунктах нет. При этом в подп. 3 п. 14 ст. 89 напрямую закреплено, что эвакуационные пути не должны включать лифты, эскалаторы, а также участки, ведущие по кровле зданий и сооружений, за исключением эксплуатируемой кровли или специально оборудованного участка кровли, аналогичного эксплуатируемой кровле по конструкции.

ПРОВЕРЯТЬ БЕЗОПАСНОСТЬ ОБЯЗАН

В профессиональный стандарт «Специалист по эксплуатации и обслуживанию многоквартирного дома» включено такое трудовое действие: проверка выполнения мер по обеспечению антитеррористической безопасности и защиты чердаков, подвалов и технических подпольев от несанкционированного проникновения.

Указанный профессиональный стандарт утвержден приказом Минтруда России от 11.04.2014 № 238н.

КАКИЕ ДВЕРИ УО ДОЛЖНА ДЕРЖАТЬ НА ЗАМКЕ?

Закройте на замок:

- входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах);
- входные двери в техническое подполье, подвал.

Ключи храните у себя, а запасной комплект передайте владельцу одной из ближайших квартир. На каждой двери сделайте информационную надпись (рисунок).

РИСУНОК ПРИМЕР НАДПИСИ НА ДВЕРИ, ВЕДУЩЕЙ НА ЧЕРДАК

Доступ посторонних лиц в чердачное помещение или на кровлю воспрещен.

По вопросу получения ключей обращайтесь в диспетчерскую службу по телефону **33-22-1**

или

к ответственному лицу – **Верещагину В. С., тел. 33-32-2**

Администрация ООО «Комфорт»

Такой порядок предусмотрен пп. 3.4.5, 4.1.14, 4.6.1.22, 4.6.3.1, 4.6.3.2, 4.8.14 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда.

КТО ПРОВЕРИТ, ЗАКРЫТЫ ЛИ ДВЕРИ?

Закрыты ли двери на замки, проверит прокуратура. Инспектирование проходит в рамках проверки соблюдения законодательства о противодействии терроризму, минимизации и (или) ликвидации последствий проявлений терроризма и экстремизма.

На уровне органов местного самоуправления создаются антитеррористические комиссии, которые регулярно проводят рейды по проверке технической укрепленности чердаков, подвалов многоквартирных домов с целью предотвращения совершения терактов. Оштрафовать организацию, управляющую МКД, за открытый чердак или выход на крышу может также жилищная инспекция.

ПРАКТИКА НАКАЗАНИЙ ЗА ОТКРЫТЫЕ ДВЕРИ

Чердаки — закрыть!

Прокурорская проверка выявила незакрытые чердачные помещения. Проверка прошла в части выполнения требований по технической укрепленности в целях недопущения терактов в жилых домах. Жилинспекция выписала УО штраф по ст. 7.22 КоАП РФ (постановления

Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.07.2016 по делу № А66-3136/2016, от 13.10.2016 по делу № А66-3603/2016).

Жилищная инспекция привлекла УО к ответственности по ст. 7.22 КоАП РФ. Инспекторы установили: двери в чердачном помещении не закрыты на запирающие устройства, что делает возможным проникновение посторонних лиц (постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2012 по делу № А27-9359/2012).

Назначить «хранителя ключей»

Суд рассмотрел представление прокуратуры председателю ТСЖ об устранении нарушений законодательства о противодействии терроризму. Товариществу предписывалось наладить работу по обеспечению антитеррористической безопасности. Во исполнение указанного представления ТСЖ издало приказ об определении места хранения ключей, ответственным за которое был назначен председатель правления ТСЖ (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2015 по делу № А46-2048/2015).

Подвалы — на замок!

Суд отказал в удовлетворении требований истца об отмене утвержденных на общем собрании членов ЖСК правил пользования подвальными помещениями, ограничивающих доступ в подвал для собственников и иных лиц. Суд учел, что, устанавливая правила пользования подвальными помещениями, ЖСК действовал в соответствии с решением внеочередного заседания антитеррористической комиссии г. Королева Московской области, которое обязало председателей правлений ЖСК принять меры по предотвращению несанкционированных проникновений в технические помещения МКД (апелляционное определение Московского областного суда от 24.12.2014 по делу № 33—29011/2014).

Антитеррористическая комиссия Сокольского муниципального района провела проверку антитеррористической защищенности подвальных помещений МКД. В ходе проверки установлено отсутствие двери в подвальном помещении. На УО наложен штраф (постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2011 по делу № А13-6221/2011).

№20. ЗАЧЕМ УПРАВЛЯЮЩИМ СЧИТАТЬ ГРЫЗУНОВ И ТАРАКАНОВ

ПОЧЕМУ УО ДОЛЖНА ЭТО ДЕЛАТЬ

УО должна исполнять требования законодательства РФ в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Это определено п. 1.1 ст. 161 ЖК РФ.

Статьи 11, 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предписывают обеспечивать безопасность для здоровья человека выполняемых работ и оказываемых услуг, а также указывает, что содержание жилых помещений должно отвечать санитарным правилам. Есть и документ, который определил

сферу ответственности в этом вопросе при эксплуатации жилых зданий, — СанПиН 2.1.2.2645–10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». И в нем говорится о необходимости проводить мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов — чтобы предупредить возникновение и распространение инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания (п. 9.2, Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 22.09.2014 № 58).

В 2014 году появилась «вишенка» на этом нормативно-правовом торте: 22 сентября утверждены санитарно-эпидемиологические правила СП 3.5.3.3223—14[1] (далее — Правила). В феврале 2015 года Минюст России зарегистрировал документ.

С этого момента требования к организации и проведению дератизационных мероприятий обязательны к исполнению на всей территории России для всех юридических и физических лиц. А в этих требованиях введен учет численности грызунов.

Что же, теперь все обязанности сведутся к подсчету крыс и мышей, живущих на подотчетной территории? Вовсе нет. Дератизационные мероприятия подразделяются на профилактические и истребительные. И в тех, и в других управляющий домом должен активно участвовать.

СВОБОДНЫЕ ОТ ГРЫЗУНОВ ДОМА — ЗАБОТА УПРАВЛЯЮЩИХ

Управление Роспотребнадзора по Республике Татарстан в 2016 году рассмотрело 701 обращение на наличие грызунов, насекомых и неудовлетворительное санитарно-техническое состояние в местах проживания. В 78% случаев жалобы подтвердились. Управляющие МКД организации и их должностные лица получили предписания об устранении выявленных нарушений санитарного законодательства и были привлечены к административной ответственности.

КАК ПРОВОДИТЬ ПРОФИЛАКТИКУ

Профилактическими мероприятиями УО должна предупредить заселение МКД грызунами. Сложности в этих работах нет.

Правила группируют профилактические мероприятия на санитарно-гигиенические и инженерно-технические. Например, к санитарно-гигиеническим отнесены обязанности:

- поддерживать санитарное состояние в МКД, в том числе в подсобных помещениях, подвалах, на прилегающей территории;

- очищать мусорокамеры не менее 1 раза в сутки, применяя моющие и дезинфицирующие средства; не допускать их заполнения более чем на 2/3;
- содержать в чистоте площадки для сбора мусора. Рекомендуется их заасфальтировать или забетонировать;
- обеспечить плотное закрывание емкостей для пищевых и бытовых отходов, регулярно очищать их;
- вывозить мусор с контейнерных площадок ежедневно.

УО обязана проводить инженерно-технические мероприятия по защите объекта от грызунов, когда:

- устанавливаете на дверях автоматические доводчики. Двери должны закрываться плотно;
- монтируете металлическую сетку (решетку) на вентиляционные отверстия и отверстия для стока воды;
- устраняете трещины (отверстия) в фундаменте, полах, стенах, потолках, выявляете и ликвидируете норы грызунов;
- герметизируете с использованием металлической сетки места прохода коммуникаций в перекрытиях, стенах, ограждениях;
- закрываете пороги и нижнюю часть дверей материалами, защищающими от прогрызания;
- устанавливаете профилактические охранно-защитные дератизационные системы (электрические, ультразвуковые или механические);
- лишаете грызунов возможных укрытий — поддерживаете свободный доступ к мусорокамерам, подвалам, лестничным клеткам, чердакам.

Неисполнение этих обязанностей грозит административным наказанием.

ПРИМЕР №1. ШТРАФ ЗА КРЫС И ТАРАКАНОВ

ЖСК «Академик» оштрафовали на 20 тысяч рублей за ненадлежащее содержание двух МКД. Их жители пожаловались в Роспотребнадзор на обилие грызунов в подвалах. Ведомство обследовало дома и выявило нарушения требований санитарного законодательства.

Показатель заселенности синантропными грызунами домов составил 1,5 и 3,2 особи на 1000 кв. м, что превышает эпидемиологически приемлемый показатель в 3,2 и 6,4 раза соответственно. Кооператив не установил металлические сетки в местах выхода вентиляционных отверстий, это и стало причиной появления крыс и мышей. Организацию обязали устранить нарушения.

В Красноярске жители четырех МКД обратились в Роспотребнадзор из-за нашествия на их дома мышей и крыс. В одном из домов специалисты ведомства выявили превышение допустимого уровня показателя заселенности мышами и крысами в 21,6 раза. УО выписали штраф и обязали устранить трещины в фундаменте по периметру зданий, в дверных проемах

мусороприемных камер, установить металлические сетки в местах выхода вентиляции.

КТО ДОЛЖЕН ИСТРЕБЛЯТЬ ГРЫЗУНОВ

УО может самостоятельно бороться с грызунами. Для этого нужно ввести в штатное расписание соответствующую должность, а занимающий ее сотрудник должен иметь специальную профессиональную подготовку и раз в пять лет повышать квалификацию. Таковы требования СП 3.5.3.3223–14. УО проще заключить договор со специализированной организацией.

Для борьбы с грызунами применяют различные истребительные средства. Обработке подвергают все места, где при обследовании обнаруживали грызунов. Мероприятия необходимо проводить не эпизодически, а планомерно и непрерывно.

Для истребления используют физические, химические и биологические методы: размещают роденцидные приманки, расставляют контрольно-истребительные площадки (КИПы), механические устройства, ультразвуковые излучатели, электрические барьеры типа ОЗДС. Обязательно контролируют эффективность применения выбранных средств.

График истребительных мероприятий следует согласовать с собственниками помещений и заранее оповещать их о сроках проведения дератизации. Обязательно нужно ознакомить жителей с мерами предосторожности во время дератизации.

Дератизация считается эффективной, если в течение трех месяцев со дня ее проведения грызуны на объекте не выявляются. При этом должны проводиться защитные санитарно-технические и санитарно-гигиенические мероприятия.

КТО И КАК УЧИТЫВАЕТ ЧИСЛЕННОСТЬ ГРЫЗУНОВ

Если в мусорных контейнерах не шуршат крысиные семейки и граждане не жалуются на шныряющих по подъезду мышей, это не означает, что управляющая домом организация может не выяснять, требуются ли дератизационные мероприятия.

Регулярное обследование МКД и прилегающей территории и учет численности мышей и крыс нужно проводить, чтобы выявлять заселенность вверенных объектов и территории грызунами, определять объемы дератизации и контролировать эффективность истребительных мероприятий.

Обследовать заселенные и периодически заселенные объекты рекомендуется ежемесячно. Если грызунов не обнаруживали более одного календарного года, обследования можно проводить один раз в два месяца.

НЕ ПОСЧИТАЛ ГРЫЗУНОВ — НАРУШИЛ ЗАКОН

Роспотребнадзор выявил, что ООО «Водоканал», осуществляя деятельность по управлению МКД, нарушило требования ст. 11, 23,39 Закона о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пп. 9.1, 9.2 СанПиН 2.1.2.2645–10, пп. 2.3, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.11 СП 3.5.3.3223–14, а именно не провело:

- **обследование и оценку состояния МКД с целью учета численности грызунов, определения заселенности объектов и территории грызунами, его технического и санитарного состояния;**
- **профилактические санитарно-гигиенические и инженерно-технические мероприятия по защите дома от грызунов: входные двери в подвал прилегают неплотно, в подъездах на полу щели и трещины, подвал затоплен, загрязнен бытовым мусором, не заключены договора на проведение дератизационных и дезинсекционных мероприятий, что привело к заселению жилого дома грызунами и насекомыми.**

Суоярвский районный суд Республики Карелия подтвердил состав административного правонарушения, предусмотренного ст. 6.4 КоАП РФ и назначил административный штраф.

Обследование объектов включает субъективную оценку и объективные методы обнаружения грызунов.

При субъективной оценке выявляют следы жизнедеятельности грызунов, в том числе по жалобам на их появление в помещениях или на причиненный ими вред. При этом определяют характер и масштабы вреда, периодичность и ритм появления грызунов на объекте.

К объективным методам обнаружения грызунов относится использование контрольно-пылевых (следовых) площадок, ловушек, капканов, неотравленных приманок и др.

Контрольно-пылевая площадка — это лоток из картона, фанеры, досок размером 20×30 см. На нее насыпают тальк, мелкий песок. В подвальных помещениях можно рассеивать песок или тальк в виде дорожки шириной 20–30 см на путях передвижения грызунов.

Объект и территория считаются заселенными грызунами, если выявлен хотя бы один из следующих признаков:

- отловленный грызун;
- следы грызунов на контрольно-пылевых (следовых) площадках;
- открытое перемещение грызунов по объекту или территории;
- жилые норы, свежий помет, повреждение продуктов, тары и других предметов;
- поедание грызунами разложенной приманки.

Обследование квартир лучше начать осенью. При обходах нужно опросить жильцов и выявить квартиры, заселенные мышами в прошлом, на момент обследования и где ни разу не сталкивались с грызунами. Обходы рекомендуется завершить в течение двух месяцев. Целесообразно завести карточки учета. Тогда у вас всегда на руках будет оперативная информация о заселенности МКД грызунами.

Если в любом из помещений МКД обнаружены домовые мыши, дом считается в данном месяце заселенным. Появление крыс учитывают отдельно.

Образец учетной карты (в соответствии с приложением к Методическим указаниям по борьбе с грызунами в жилых домах, утв. Минздравом СССР 05.08.1987 № 26—6/43)

Адрес: *ул. Мерлушкина, д. 27*

Лицевая сторона: схема расположения квартир.

Этаж	№ квартиры															
5	17	18	19	20	40	39	38	37	57	60	59	58	72	73	74	75
4	13	14	15	16	36	35	34	33	53	55	56	54	68	69	70	71
3	9	10	11	12	32	31	30	29	49	51	52	50	64	65	66	67
2	5	6	7	8	28	27	26	25	45	47	48	46	62		63	
1	1	2	3	4	24	23	22	21	41	43	44	42		61		
Номер подъезда	I				II				III				IV			

Обратная сторона: номера взятых на учет квартир, последний год обнаружения в них мышей, результаты ежемесячного контроля.

№ кв.	Год заселения	Месяц												Контактные данные
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
43	2012	К	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
47	2016	М	М	М	М	-	М	-	-	-	-	-	М	
61	2014	–	–	–	–	К	–	–	–	–	–	–	–	

Зеленый цвет – никогда ранее не заселенная грызунами квартира.

Красный цвет – заселенная грызунами квартира.

Желтый цвет – заселенная грызунами в предыдущие годы квартира.

ЧТО НУЖНО ДЕЛАТЬ

Мы рекомендуем УО начать с обследования домов. Если у вас заключен договор на проведение дератизации и дезинсекции со специализированной организацией, проверьте, включены ли в него мероприятия по обследованию домов и прилегающей территории и оценке их заселенности грызунами и насекомыми и с какой периодичностью. Договор предусматривает такие работы — получите документ об этой оценке на каждый дом.

Если в объем работ по договору обязанности по обследованию домов и территории не входят, постарайтесь заключить дополнительное соглашение. Как вариант — проводите оценку самостоятельно, для этого профессиональной квалификации не требуется.

Периодически заселенные — строения, в которых грызунов регистрируют с перерывами более трех месяцев. Заселенными считают строения, где грызуны обнаруживаются с меньшими перерывами. Так определено в Методических указаниях по борьбе с грызунами в жилых домах, утв. Минздравом СССР 05.08.1987 № 26—6/43.

И обследование МКД, и уничтожение грызунов — это дератизационные мероприятия. Для их проведения составьте график, согласуйте его с собственниками помещений и не забывайте оповещать собственников о том, что в их доме будет проводиться оценка заселенности либо истребительные мероприятия. Формат графика законодательство не регулирует, поэтому он может быть произвольным.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

ГАЛИНА НАДУХ, ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСПОТРЕБНАДЗОРА ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ В АДМИРАЛТЕЙСКОМ, ВАСИЛЕОСТРОВСКОМ, ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНАХ

ЗА ВСЕ НЕДОЧЕТЫ В ОБСЛУЖИВАНИИ МКД ОТВЕЧАЕТ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Поскольку специализированные организации работают в соответствии с санитарными правилами, то они обязаны им следовать. Но если у управляющей домом организации не будет на руках справки об оценке заселенности, штрафовать будут именно управляющую. Она должна обеспечить оценку заселенности грызунами жилого дома, контролировать работу своего контрагента.

Еще один важный момент — ежедневный вывоз мусора. Управляющие домом часто сетуют на то, что дом небольшой, квартир мало, арендаторов нет и обеспечивать ежедневный вывоз контейнеров невыгодно. Но в данном случае нарушение кратности вывоза бытовых отходов приведет только к штрафу. Если поступит жалоба от жителей или в ходе проверки будет обнаружено, что мусор не вывозили, это будет основанием для взыскания штрафа даже если контейнеры не заполнены.

Даже если в договоре со специализированной организацией прописаны работы по обследованию МКД, не отстраняйтесь от этих работ. Вы должны не только контролировать их проведение, но и проверять, насколько хорошо подотчетные вам объекты защищены от проникновения грызунов и размножения насекомых. Вовремя проводите санитарно-гигиенические и инженерно-технические мероприятия по защите МКД. И устраняйте все недочеты оперативно, не дожидаясь, когда жильцы обратятся в ГЖИ или Роспотребнадзор.

Профилактические обработки мест общего пользования против грызунов проводите ежемесячно — так рекомендует Роспотребнадзор.

При необходимости скорректируйте договор с организацией, вывозящей мусор — контейнеры должны очищаться не реже 1 раза в сутки.

№21. 5 ШАГОВ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПРИБЫЛИ ОТ СДАЧИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ

Объекты общего имущества в МКД можно и нужно использовать с пользой, в том числе с финансовой выгодой.

Для удобства процесс легализации той рекламы, которая уже есть в МКД, и привлечения новых рекламодателей разобьем на следующие этапы:

1) инвентаризация и анализ имеющейся и потенциально возможной рекламы;

2) определение цены каждого вида рекламы (имеющейся и потенциальной);

3) выбор способов получения и расходования денежных средств от рекламы, выбор лица, уполномоченного на заключение договора;

4) утверждение на общем собрании собственников существенных условий договора по рекламе и заключение договора;

5) расходование денежных средств от рекламы и отчетность по ним.

Рассмотрим эти этапы подробнее.

1. ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ИМЕЮЩЕЙСЯ РЕКЛАМЫ И ПОТЕНЦИАЛЬНО ВОЗМОЖНОЙ РЕКЛАМЫ

Для удобства составьте перечень рекламных объявлений, уже имеющихся в МКД, и включите в него тех рекламодателей, которые, на ваш взгляд, заинтересованы в распространении рекламы среди жителей МКД. Какие графы включить в таблицу? Рассмотрим на примере (таблица1).

ТАБЛИЦА 1 ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ РЕКЛАМЫ В МКД

НАЗВАНИЕ РЕКЛАМЫ	МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ	СОБСТВЕННИК РЕКЛАМЫ	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ	ПРИМЕЧАНИЕ
Вывеска-указатель с названием магазина, расположенного на первом этаже МКД	Торцевая стена дома со стороны шестого подъезда	Арендатор нежилого помещения, владелец магазина. Контактное лицо: _____, телефон _____, почта _____.	Отсутствуют (размещена самовольно)	Проведены переговоры, рекламодатель готов платить 15 тыс. руб. в месяц
–	–	–	–	–

Среди потенциальных рекламодателей могут быть соседние с МКД кафе, магазины, химчистки и пр. Предложите им разместить на информационных стендах в подъездах МКД свои рекламные материалы. Пока такая реклама редко легализуется и оплачивается. Цена вопроса небольшая, и есть возможность бесплатно распространять рекламу, например, по почтовым ящикам. Объясните рекламодателю, что информации, размещаемой на стенде под стеклом, люди подсознательно

доверяют больше. А вот листовки из почтовых ящиков большинство из нас просто выбрасывают.

Если в МКД торцевая стена глухая, т. е. не имеет окон, то на ней также удобно разместить рекламу. В больших городах это может быть рекламная конструкция в виде медиафасада, граффити.

Если МКД расположен в зоне транспортного трафика, возможна установка крышной рекламы. В последние годы ужесточились условия установки таких рекламных материалов (в отношении размера и веса конструкций), поэтому об ухудшении состояния крыши можно не беспокоиться. Рекламные компании, как правило, страхуют и свою рекламу, и крышу дома.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КАЖДОГО ВИДА РЕКЛАМЫ

Простые способы определить стоимость рекламы — провести мониторинг (узнать, сколько платят за рекламу в соседних МКД) и организовать переговоры с потенциальным рекламодателем.

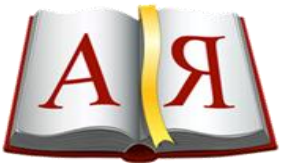
Переговорите на тему формирования стоимости размещения рекламы с активистами из соседних домов, посмотрите цены в интернете.

Что касается уже установленной рекламы, постарайтесь выяснить у ее собственника, кому и сколько он платит, и объяснить, что в соответствии с подп. 3 ч. 2 ст. 44, п. 1 ст. 46 ЖК РФ решение об установке рекламных конструкций принимается 2/3 голосов собственников помещений в МКД и никак иначе. В ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» также указано, что общим собранием в МКД должны быть выбраны лица, уполномоченные на заключение договоров.

Вырученные от размещения рекламы средства по решению общего собрания жителей МКД направляются на содержание, текущий ремонт и благоустройство общего имущества в МКД. Иные варианты незаконны, а значит, рекламодатель также нарушает закон.

Если владелец рекламной конструкции отказывается действовать в соответствии с законодательством, за защитой прав и интересов собственников помещений в доме можно обратиться в жилищную инспекцию.

РЕКЛАМА В ЖИЛОМ ДОМЕ МОЖЕТ БЫТЬ СЛЕДУЮЩИХ ВИДОВ:



- конструкции на крыше дома (крышная реклама) — самый доходный вид рекламы;
- конструкции на фасаде здания (рекламные вывески собственников или арендаторов нежилых помещений, медиафасады и граффити на торцевых стенах дома);

- рекламные материалы в почтовых ящиках, в лифтах, на информационных стендах в подъездах;
- конструкции на придомовой территории (если земельный участок оформлен в общую долевую собственность).

3. ВЫБОР СПОСОБА ПОЛУЧЕНИЯ И РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ РЕКЛАМЫ, ВЫБОР ЛИЦА, УПОЛНОМОЧЕННОГО НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

Выбор лица (физического или юридического), уполномоченного на заключение договора по рекламе и по распоряжению денежными средствами, очень важен. От этого будет зависеть их целевое использование и эффективность расходования денег на нужды дома. Необходимо также учесть вопрос налоговой оптимизации денежных средств.

Рассмотрим в сравнении (таблица 2).

ТАБЛИЦА 2 СХЕМЫ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ РЕКЛАМЫ

ЛИЦО, УПОЛНОМОЧЕННОЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА, ПОЛУЧАТЕЛЬ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	НАЛОГОВЫЕ РАСХОДЫ	ПОСРЕДНИЧЕСКИЕ И ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	РИСКИ И НЕДОСТАТКИ	ПРЕИМУЩЕСТВА
ТСЖ, ЖК, ЖСК	УСН 6%	Отсутствуют	Риски связаны с администрацией жилищного объединения, если она тратит средства не по назначению, занижает стоимость рекламы, а разницу присваивает	Это оптимальный вариант, особенно если в ТСЖ ведется отдельный учет и отчетность по средствам от рекламы
Физическое лицо или несколько физлиц (председатель, члены совета дома)	НДФЛ 13%	Отсутствуют	Основной риск – получение больших денежных средств физлицом, отсутствие контроля за их расходованием	Оперативное расходование средств от рекламы, не требующее согласования с рекламной компанией, УО или собственниками
УО	НДС 18% (при условии, что подрядчики на УСН)	10–20% от суммы договора за его сопровождение и выплата из них налога на прибыль при несвоевременном освоении денег	Потеря до 1/3 части средств, неоперативность при оплате счетов	Прозрачность расходования средств, понятная отчетность, исключение ситуации их присвоения частным лицом, помощь в подборе и контроле подрядчиков
Рекламная компания	НДС 18% (при условии, что подрядчики на УСН)	Отсутствуют	Практически отсутствуют, если рекламная компания открывает спецсчет и по распоряжению актива дома оплачивает работы и услуги подрядчиков	При отсутствии жилищного объединения это хороший вариант, однако редко кто из компаний берет на себя дополнительную работу по сопровождению расходования средств (бухгалтерскую, юридическую, организационную)

На практике бывают случаи трехсторонних договоров по рекламе, когда, например, получателем средств является УО, а совет дома в лице его председателя выступает в качестве распорядителя и контролера.

4. УТВЕРЖДЕНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СУЩЕСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА ПО РЕКЛАМЕ

Решения о коммерческом использовании общего имущества в МКД, об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров по использованию общего имущества, и о самих условиях таких договоров принимаются общим собранием. Данные вопросы решает квалифицированное большинство собственников помещений в МКД,

т. е. не менее 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в МКД (не менее 67%).

Решение общего собрания, принятое по всем правилам, является обязательным не только для собственников, но и для других участников правоотношений в жилищной сфере.

Например, общим собранием принято решение использовать стену дома для размещения рекламного щита на определенных условиях: на ограниченный срок и за установленную плату. Или, наоборот, не использовать общее имущество для размещения рекламных носителей. Такое решение общего собрания обязательно и для органа, выдающего разрешение на размещение рекламы.

Договор коммерческого использования общего имущества должен быть заключен на условиях, указанных в решении общего собрания в МКД. При отсутствии решения общего собрания третьи лица не имеют законных оснований для пользования общим имуществом в МКД.

В идеале каждый договор по использованию общего имущества должен утверждаться на общем собрании отдельно — с указанием срока его действия, цены, порядка использования денежных средств и т. п. На практике это не всегда целесообразно, т. к. если в доме проживает большое количество собственников, то набрать кворум и провести собрание довольно хлопотно. Поэтому собственники по решению 2/3 голосов могут доверить данные вопросы своему уполномоченному лицу или лицам (правлению ТСЖ, ЖК, ЖСК, председателю совета дома, УО).

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА, РАСПОРЯЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ ОТ РЕКЛАМЫ И ОТЧЕТНОСТЬ

В договоре возмездного использования общего имущества целесообразно предусмотреть следующие разделы:

- предмет договора;
- порядок передачи и возврата части (объекта) общего имущества, передаваемого в возмездное пользование;
- разрешенное использование части общего имущества (ограничения, соблюдение эксплуатационных норм и правил);
- права и обязанности сторон;
- цена договора и срок его действия;
- ответственность сторон;
- порядок пролонгации и расторжения договора и др.

В качестве приложения к договору могут выступать:

- протокол общего собрания в МКД по вопросам возмездного использования общего имущества;
- правоустанавливающие документы, или техническая документация БТИ (либо аналогичной специализированной организации), или иной документ, подтверждающий отнесение используемой части здания или земельного участка к общему имуществу.

В условия договора аренды включите внесение арендатором обеспечительного платежа за демонтаж рекламы. За счет этого платежа вы сможете демонтировать рекламную конструкцию, если ее владелец перестанет платить по счетам. Такая мера — это подстраховка. Ведь снять конструкцию затратно, и арендаторы могут этим пользоваться: не платить за аренду, понимая, что снимать рекламу за свой счет вы не станете.

Важно обратить внимание на следующие моменты по условиям договоров от рекламных компаний:

1) срок начала оплаты договора по рекламе — с даты заключения договора или с даты монтажа (установки) рекламной конструкции;

2) периодичность платежей;

3) индексация договора (например, ежегодно в размере инфляции);

4) условия расторжения договора (зачастую рекламные компании подстраховываются и прописывают санкции при расторжении договора или вообще не предусматривают расторжение договора по инициативе собственников);

5) название компании, рекламного бренда;

6) страхование общего имущества и страхование гражданской ответственности.

Размещение рекламы в доме может привести к появлению идеально отремонтированных подъездов, установке приборов учета энергоресурсов, появлению шлагбаумов, детской или спортивной площадки, организации охраны и видеонаблюдения и пр.

К сожалению, есть примеры, когда большие денежные средства от рекламы не идут на нужды МКД и его жителей. Так, председатель совета МКД в Москве получил средства в размере 5 млн руб., но потратил их на ненужные большинству жителей дома работы и услуги — строительство офиса для совета дома, который был в итоге снесен как самострой.

При отсутствии отчетности за рекламные средства есть вероятность, что жители в будущем перестанут голосовать по данному вопросу. Чтобы исключить такую ситуацию, необходимо отчитываться минимум раз в год в соответствии с положениями ЖК РФ, а лучше создать сайт дома и информировать собственников о том, как расходуются средства, опрашивать жителей, как распорядиться деньгами.

В таблице 3 приведен пример формы отчетности по рекламе.

ТАБЛИЦА 3 ОТЧЕТ О РАСХОДОВАНИИ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ РЕКЛАМОДАТЕЛЕЙ

№ П/П	ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОИ МКД: РЕКЛАМА НА КРЫШЕ, РЕКЛАМА НА ФАСАДЕ, РЕКЛАМНАЯ ВЫВЕСКА	№ И ДАТА ПРОТОКОЛА СОБРАНИЯ (ОСНОВАНИЕ)	№ И ДАТА ДОГОВОРА ПОДРЯДА, С КЕМ ЗАКЛЮЧЕН (КОНТРАГЕНТ), НА КАКОЙ СРОК, ЦЕНА	ДОХОД, ПОЛУЧЕННЫЙ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОИ МКД (ФИНАНСОВЫЙ И НАТУРАЛЬНЫЙ)	СКОЛЬКО ИЗРАСХОДОВАНО СРЕДСТВ (В РУБ.) И НА КАКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ

При правильном подходе к распоряжению рекламными средствами и отчетности жители получают отремонтированные подъезды и благоустроенную придомовую территорию, что положительно влияет как на комфортность проживания в доме, так и на рыночную стоимость квартир.

№22. КАК СОГЛАСОВАТЬ С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД РАЗМЕЩЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННЫХ ВЫВЕСОК И ТАБЛИЧЕК НА ФАСАДЕ МКД

В июне 2018 года Верховный Суд РФ, рассматривая спор по делу № 41-КГ18-13, вынес решение.

Собственники через суд требовали демонтажа несогласованной вывески

В городской суд обратились собственники помещений в многоквартирном доме. Они требовали, чтобы организация, разместившая на фасаде дома вывеску, демонтировала её, восстановила фасад и балкон одного из истцов.

Они ссылались на то, что вывеска не была согласована с общим собранием собственников, а также нарушает их права и интересы: закрывает часть обзора из окна, разрушает балкон, препятствует отведению осадков, на ней скапливаются грязь и мусор. Также она способствует свободному доступу в квартиры собственников.

Суд первой инстанции привлёк к спору эксперта. Он отметил, что вывеска не влияет на кладку несущей стены дома, находится в исправном техническом состоянии, не создаёт прямого пути доступа для посторонних в квартиры, но её можно использовать для проникновения в дом.

Суд пришёл к заключению, что спорная вывеска не угрожает жизни и здоровью граждан и является информационной, размещённой в соответствии

с требованиями № 2300-I. Согласие на её размещение от собственников не требуется.

Поэтому суд отказал истцам в удовлетворении иска. Апелляционный суд, куда обратились собственники квартир, также встал на сторону владельца вывески и оставил решение первой инстанции в силе. Истцы подали кассационную жалобу в Верховный Суд РФ, где её рассмотрела судебная коллегия по гражданским делам. ВС РФ не согласился с выводами суда апелляционной инстанции, посчитав, что судья не сделал проверку фактических обстоятельств дела и не дал им оценку.

Судебная коллегия ВС РФ основывала своё решение на следующих тезисах:

Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам по решению ОСС в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (п. 4 ст. 36 ЖК РФ).

Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома входят в состав общего имущества такого дома (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

К компетенции ОСС отнесено принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации используется общее имущество дома (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Судебная коллегия ВС РФ пришла к выводу, что передача в пользование третьим лицам общего имущества МКД допускается только по решению общего собрания собственников помещений такого дома независимо от того, передаётся общее имущество для установки рекламных конструкций или для других целей.

Также ВС РФ обратил внимание на заключение экспертизы, которая проводилась при первом судебном разбирательстве**. Эксперт отметил, что вывеска способствует доступу посторонних лиц в квартиры и создаёт угрозу скопления осадков и мусора. Суды не дали оценки данным выводам, нарушив ст. 196 ГПК РФ.**

ВС РФ направил дело на повторное рассмотрение в апелляционный суд с указанием учесть сделанные замечания и принять постановление в соответствии с требованиями закона.

УО следует предоставлять в пользование общее имущество только с согласия ОСС

Новые выводы Верховного Суда РФ могут внести корректировки в решение судебных дел об информационных вывесках, размещаемых на фасадах многоквартирных домов. Если ранее суды в подобных спорах вставали на сторону владельца вывески, если он мог доказать отсутствие на ней признаков рекламы, то ВС РФ однозначно решил этот вопрос:

Использование общего имущества в любой ситуации должно быть одобрено на общем собрании собственников помещений в МКД.

Вывески и таблички с информацией согласно требованиям № 2300-I размещаются на общем имуществе МКД в том же порядке, что и рекламные объекты.

Поэтому управляющим организациям и ТСЖ следует следить за тем, чтобы размещаемые на фасадах МКД объекты всегда согласовывались на общих собраниях собственников независимо от их содержания. В ином случае при проверке органом ГЖН УО может получить предписание о демонтаже вывески, а суд встанет на сторону собственников. Это повлечёт финансовые затраты управляющей организации на госпошлины, демонтаж вывески и приведение фасада в прежнее состояние.

№23. КАК ОРГАНИЗОВАТЬ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ ПАРКОВКУ ДЛЯ АВТОТРАНСПОРТА И ОСОБЕННОСТИ ЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. ПРИДОМОВАЯ ПАРКОВКА И СТОЯНКА: В ЧЕМ ОТЛИЧИЯ

В чем разница между стоянкой и парковкой на придомовой территории многоквартирного дома с точки зрения законодательства?

Оказывается, эти понятия регламентируются разными правовыми актами. Гражданский кодекс РФ гласит, что **стоянка является местом хранения машин**. На практике она представляет собой огражденную территорию, на которой за определенную плату владелец размещает свое транспортное средство на срок, обозначенный в договоре. В данном случае работники стоянки являются лицами, ответственными за безопасность машины.

Придомовые парковки закон рассматривает как место временной остановки автомобиля, ответственность за который возлагается только на его владельца. Поэтому, если речь идет о территории возле здания, применение термина «парковка» является наиболее корректным.

2. ЧЬИ МАШИНО-МЕСТА НА ПРИДОМОВОЙ ПАРКОВКЕ

Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) в п.29 статьи 1 указано, что «машино-место – это предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.» (п. 29 введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 315-ФЗ).

Что касается машино-мест, не относящихся к зданию (жилому дому), то они являются объектом общей долевой собственности, владение, пользование и распоряжение ими осуществляется по соглашению всех участников (ст. 246-247 ГК РФ). Это значит, что для осуществления любого действия с парковочным пространством необходимо заручиться согласием других долевых владельцев.

3. ЗАКОННА ЛИ ПАРКОВКА НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ?

В соответствии с нормами закона № 131-ФЗ граждане имеют право решать вопросы относительно их общей собственности на принципах негосударственного самоуправления. Жилищный кодекс РФ (п. 1.4 ст. 36) говорит о том, что место для парковки автомобилей на придомовой территории во дворах МКД, которое является объектом частной собственности владельцев квартир, может быть благоустроено в соответствии с решениями общего собрания жильцов.

Как обстоят дела с теми гражданами, которые проживают в МКД на основании договора социального найма и не являются хозяевами помещений?

Чтобы организовать придомовую парковку, им придется приватизировать жилплощадь и размежевать землю около нее. Иными словами, по закону претендовать на общее управление участком около здания имеют право только собственники квартир. Вопрос обустройства придомовой территории для парковки машин решается намного проще, если жильцы дома объединились в ТСЖ. Как правило, в действующих товариществах уже решены все проблемы относительно права собственности на придомовую территорию. Если же нет, то членам объединения в первую очередь следует узнать, оформлены ли на данную землю все необходимые правоустанавливающие документы.

Участок, который располагается под домом, должен состоять на кадастровом учете и его границы подлежат документальному фиксированию. Однако на сегодняшний день в отношении значительной части многоквартирных домов это правило не соблюдается, что лишает их жильцов права использовать придомовую территорию для парковки машин по своему усмотрению.

В первую очередь владельцам квартир следует позаботиться о размежевании участка около их дома и обратиться для этого в администрацию муниципального образования.

А вот действия по обособлению территории путем ее отделения и установки шлагбаума могут быть квалифицированы как самозахват земли.

Решение о том, каким образом использовать участок около здания, принимает общее собрание собственников МКД.

Для организации придомовой парковки по закону необходимо согласие 2/3 собственников МКД, поэтому, если пешеходов в доме больше, чем автомобилистов, достичь кворума может быть крайне сложно. Вполне

естественно, что владельцы квартир, не располагающие транспортом, хотели бы видеть перед домом не стоянку машин, а зеленый сквер.

Участникам инициативной группы, распределяя территорию, следует выработать решение, которое устроит и автомобилистов, и пешеходов, проживающих в здании. Тщательно продуманная система въезда и выезда с придомовой парковки не только обеспечит безопасность пребывания во дворе, но и поможет освободить участок, детские площадки и тротуары от машин жильцов.

Общее собрание может быть проведено и в заочной форме, но для этого членам инициативной группы придется обойти все квартиры для сбора подписей. При решении такого важного вопроса, как организация придомовой парковки, каждый голос может стать решающим, поэтому ни один жилец не должен быть оставлен без внимания в ходе опроса.

Чтобы планируемая стоянка соответствовала санитарным и строительным нормам, следующим шагом собственников квартир должно стать изучение правил «Придомовая парковка».

Нормативы парковки на придомовой территории, Правила парковки на придомовой территории многоквартирного дома прописаны в государственных стандартах.

Стандарт пожарной безопасности, в соответствии с которым такую стоянку необходимо оборудовать перегородками против огня первого типа — из бетона и кирпича. Полный перечень требований пожаробезопасности изложен в № 123- ФЗ, вот лишь некоторые из них.

Сооружения для хранения машин должны быть одно- либо двухместными, специальные помещения могут быть оборудованы для обслуживающего персонала.

Если СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 регламентирует санитарнотехнические правила устройства придомовой парковки. Организация открытой стоянки, рассчитанной более чем на 50 автомобилей, запрещена законом. Парковки на 100 и более машин должны быть обеспечены дорожным выходом к общегородской сети транспорта.

Расстояние, допустимое между стоянкой автомобилей и жилым домом, определяется ее размером. Каким образом? В 10 метрах от жилых зданий и в 25 метрах от объектов социальной инфраструктуры (школ, детских садов, поликлиник) может располагаться придомовая парковка на 10 и менее автомобилей. На 50 метров от жилых домов и на такое же расстояние от объектов социальной инфраструктуры должна быть удалена стоянка на 300 и более машин.

Запрещено размещать рядом с жилой зоной парковки более чем на 500 автомобилей. Весомым преимуществом обладает подземный гараж — его можно расположить на любом расстоянии от жилого объекта.

Согласно СП 59.13330.2016 10 % мест на стоянке должны быть отведены для парковки инвалидов на придомовой территории. Необходим ли водителям-инвалидам отдельный метраж — информации об этом в нормативном документе нет. Однако на придомовой парковке для лиц с

ограниченными возможностями должны быть предусмотрены подъемы и спуски на тротуар для колясочников, а также специальная разметка.

В отношении размеров придомовых парковок действуют следующие нормативы: минимальная ширина — 2,3 м; минимальная длина — 5 м; для людей, передвигающихся на инвалидном кресле, минимальная ширина должна составлять 3,5 м. Очень важно правильно выбрать место для обустройства придомовой парковки. Она не должна мешать людям, которые проживают на первых этажах МКД, и препятствовать передвижению автотранспортных средств и пешеходов.

Место размещения стоянки машин согласовывается с муниципальными управлениями по градостроительству и архитектуре, а также органами ГИБДД.

Итак, правила размещения придомовой парковки гласят: со стоянок около многоквартирных домов, высота которых превышает 28 м, необходимо предусмотреть по меньшей мере два выезда; существуют особые требования к покрытию парковок вместительностью 101-300 автомобилей.

Кроме того, для таких автостоянок должна быть разработана проектная документация. В проекте «Придомовая парковка» отражаются следующие данные:

схематическое изображение и план стоянки с обозначением ограничителей для движения; местонахождение кнопки вызова пожарной команды;

схема движения автотранспортных средств;

расположение дорожных знаков и разметки.

4. ПРИДОМОВАЯ ПАРКОВКА И ПРАВА ЖИЛЬЦОВ

Согласно нормативно-правовым актам основные права и обязанности владельцев помещений в отношении придомовых парковок выглядят следующим образом. Вся площадь вокруг дома является собственностью его жильцов, которые должны строго соблюдать правила дорожного движения и санитарные нормы.

Автовладельцы могут обустроить стоянку на территории около дома, если на это согласились 2/3 жильцов МКД. Чтобы начать процедуру организации придомовой парковки, необходимы такие документы: справка о размерах и составе территории около дома, полученная в Управлении инвентаризации и оценки объектов недвижимости или другом государственном ведомстве, который уполномочен предоставлять подобную информацию; протокол общего собрания собственников по поводу организации парковки, оформленный и подписанный в соответствии с требованиями закона. Данный документ должен быть завизирован всеми жильцами, которые высказались за идею обустройства под названием «Придомовая парковка».

Если общее собрание жильцов проводится в заочной форме, в его протоколе отражаются следующие сведения:

вопросы повестки дня; способ проведения мероприятия;

принятое решение об обращении в муниципалитет с заявлением о формировании участка;

паспортные данные и информация о лице, ответственном за сбор документов;

точное число собственников квартир, которые приняли участие в голосовании по тому или иному вопросу.

Если те или иные данные не были указаны в протоколе, он может быть возвращен на доработку заявителям, что сделает процедуру организации придомовой парковки более длительной.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ПАРКОВКИ НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Итак, протокол общего собрания составлен, и территория около многоквартирного дома выделена в общее долевое владение. После этого руководителю инициативной группы следует обратиться с заявлением, к которому прилагается копия протокола общего собрания жильцов, в районное ведомство по земельным ресурсам и землеустройству.

В заявлении указывают такие данные:

название и адрес контролирующего органа, Ф. И. О. и контактные данные лица, которое уполномочено жильцами вести дела;

текст заявления содержит адрес объекта, а также просьбу выделить земельный участок около МКД для организации стоянки.

В соответствии с регламентом срок рассмотрения подобных документов составляет 3 суток, однако на практике это правило соблюдается далеко не всегда. Задержки случаются из-за ошибок в протоколе общего собрания, которые квалифицируются как нарушения. Рассмотрение заявления может быть продлено по той причине, что на территории, где планируется размещение придомовой парковки, обращаться в комитет по земельным ресурсам и землеустройству не нужно лишь в том случае, если в период введения дома в эксплуатацию участок прошел регистрацию на владельцев квартир и получил кадастровый номер.

Вопрос организации стоянки около МКД следует заблаговременно согласовать с ГИБДД и местным государственным органом по вопросам архитектуры и градостроительства.

Данное условие не является обязательным, однако при наличии разрешений этих организаций все конфликтные ситуации относительно придомовой парковки разрешаются значительно проще.

После того как формирование пакета документов завершено, встает вопрос о найме проектной фирмы и строителей. На данном этапе участникам инициативной группы следует организовать сбор денег с тех владельцев квартир, которые заинтересованы в том, чтобы была придомовая парковка.

Стоимость работ по проектированию и строительству определяется множеством факторов, среди которых: площадь территории, выделенной для обустройства стоянки; место расположения участка; уровень престижности компаний, задействованных в проектировании и строительстве; вид покрытия (асфальт, гравий, плитка, экосетка).

Составление проектной документации обойдется в пределах 70-300 рублей за 1 кв.м. площади.

6. НЕЗАКОННАЯ ПАРКОВКА И ЭВАКУАЦИЯ АВТОМОБИЛЕЙ

В соответствии с законодательными требованиями, описанными выше, придомовая парковка может быть признана незаконной, если она:

- противоречит ПДД;
- нарушает санитарные нормы;
- была образована путем стихийного захвата парковочных мест.

Нередки случаи, когда владельцы квартир в МКД решения об организации придомовой стоянки не принимали, и третьими лицами были натянуты веревки и установлены шлагбаумы, ограничивающие доступ жильцов к территории хранения автомобилей. Часто в таких случаях обитатели дома пытаются через управляющую компанию либо своими силами повлиять на нарушителей.

Однако самостоятельные меры борьбы не всегда оказываются эффективными, поэтому целесообразнее обратиться с заявлением в органы прокуратуры либо ГИБДД. Срок рассмотрения обращения, установленный законодательством, составляет 30 дней.

В большинстве случаев за это время нарушители получают предписание о необходимости ликвидации придомовой парковки, организованной незаконно.

В КоАП РФ (ч. 1 ст. 27.13, ст. 12.19, ч. 4 и ч. 5 ст. 12.16, ч. 1 ст. 12.10) прописана ответственность за нарушение правил стоянки или остановки в виде задержания транспортного средства либо административного штрафа от 500 до 5 000 рублей.

Эвакуация автомобиля возможна при следующих нарушениях:

- парковка на местах для инвалидов, в том числе на придомовой территории;
- стоянка вторым и далее рядом;
- парковка на тротуарах, в том числе на придомовой территории;
- создание препятствий для движения, въезда или выезда других транспортных средств;
- стоянка на территории пешеходных переходов и на расстоянии менее 5 м перед ними.

Эвакуация автомобилей позволяет эффективно бороться с нарушением правил парковки и сегодня часто применяется во многих городах России.

Мерой обеспечения производства по делу об административном правонарушении служит задержание ТС.

7. ПРИДОМОВАЯ ПАРКОВКА И БЕЗОПАСНОСТЬ ДЕТЕЙ

Мы часто слышим о необходимости соблюдать ПДД и заботиться о безопасности детей на проезжей части и нередко забываем об этом во дворе собственного дома. Да, существуют преимущественные права для пешеходов и специальные нормы поведения для водителей во дворах. Однако, когда обстановка вокруг привычная и знакомая, а поток машин весьма незначительный, и те и другие часто лишаются бдительности.

Статистика свидетельствует о том, что до 80 % детей-пешеходов, которые получили травмы или погибли в ходе дорожно-транспортного происшествия, пострадали недалеко от своего дома (в радиусе до одного километра). Где это могло произойти?

В большинстве случаев там, где автомобили передвигаются медленно, — во дворе, по пути в школу или магазин, на придомовой парковке. Детям всё вокруг кажется знакомым и безобидным, они не осознают опасность и страдают нередко из-за собственного любопытства.

Как бы это ни прозвучало ужасно, но часто водителем, виновным в ДТП, оказывается кто-либо из ближайших родственников ребенка или его хороших знакомых. Выезжая задним ходом с территории придомовой парковки или из гаража, они могут не заметить малыша и даже не предвидеть, что он находится за автомобилем.

Большинство автомобилистов прекрасно знает, что за машиной, особенно если она движется задним ходом, есть мертвая зона с нулевой видимостью. Если ребенок находится вблизи или позади транспорта, его, скорее всего, не заметит ни сидящий за рулем, ни присмотра даже во дворе собственного дома. Территория около многоквартирного здания уже давно перестала быть безопасным местом. Здесь много деревьев и кустов, гаражей и припаркованных машин, из-за которых возникают зоны с ограниченной видимостью.

А ведь между всеми этими дворовыми «нагромождениями» часто играют дети! К сожалению, ребята не всегда прилежно слушают наставления о том, как следует себя вести в той или иной опасной ситуации. Однако важно втолковать малышу, что нельзя прятаться за автомобили, играть около них, выбегать без оглядки из подъезда, из-за гаража. В соответствии с рекомендациями психологов объяснять ребенку эти правила лучше на примере конкретной придомовой парковки и реальной истории из жизни.

Заведите привычку знакомить малыша с потенциально опасными местами и правилами поведения на проезжей части во время прогулки. Покажите ему заранее дорогу в школу и расскажите обо всех опасностях, которые могут подстерегать на ней.

8. ПЛАТНАЯ ПРИДОМОВАЯ ПАРКОВКА

Придомовая парковка за плату сегодня может быть организована по нескольким сценариям.

Сценарий 1. Вопросы организации и работы придомовых парковок на федеральном уровне не урегулированы. Создание платных городских стоянок (в том числе в непосредственной близости от МКД) позволяет решать следующие задачи: обеспечение высокой оборачиваемости мест парковки автомобилей; повышение общей скорости движения; снижение загруженности стоянок; открытие новых парковочных площадок. Статья 12 ФЗ от 08 ноября 2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ» гласит, что к полномочиям субъектов РФ относится решение вопросов, связанных с созданием и эксплуатацией платных парковок, которые размещаются на автомобильных дорогах общего пользования регионального или межмуниципального значения, а также установлением стоимости за услугу.

Сценарий 2. Кто может установить ограничение на въезд транспортных средств на придомовую территорию МКД?

Ответ на этот вопрос зависит от того, кто является владельцем земельного участка около здания: субъект РФ; муниципальное образование; владельцы квартир в МКД (общая долевая собственность).

Если участок принадлежит муниципальному образованию или субъекту РФ, то только они могут принимать решения по поводу организации платной придомовой парковки или ограничения движения на его территории.

Однако если землей около МКД на основании права общей долевой собственности владеют жильцы, то решать вопросы об ограничении движения либо организации парковки во дворе уполномочено только общее собрание (согласно п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Жилищный кодекс РФ (п. 4 ч. 1 ст. 36) гласит, что хозяевам квартир в МКД на праве общей долевой собственности принадлежит коллективное имущество дома, а именно: земельный участок, на котором располагается здание; элементы благоустройства и озеленения территории; иные объекты, которые находятся на участке и используются для обслуживания дома.

Порядок оформления права общей долевой собственности на придомовую территорию определяется законом от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» (ст. 16). КоАП РФ (ст. 7.1) предусматривает административную ответственность за учреждение парковки на земельном участке лицами, которые не владеют данной территорией.

Хозяева квартир МКД, которые на основании права общей долевой собственности обустраивают придомовую парковку, уполномочены взимать плату за нее с обитателей дома в фонд благоустройства двора. А правомерно ли устанавливать цену за стоянку для лиц, которые не являются жильцами дома?

Данный вопрос является спорным по нескольким причинам. Лица, не проживающие в данном доме, не обязаны исполнять постановления общего собрания его владельцев. Закон умалчивает о том, кто же имеет право взимать плату за парковку во дворе.

Общее собрание собственников не является юридическим лицом и не имеет соответствующих полномочий. Со административную ответственность в соответствии со статьей 14.1 КоАП РФ (ч. 1).

9. КАК НАПИСАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ В ГИБДД О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСТАНОВКУ ЗНАКОВ ОСОБЫХ ПРЕДПИСАНИЙ 5.21 «ЖИЛАЯ ЗОНА» И 5.22 «КОНЕЦ ЖИЛОЙ ЗОНЫ» НА ВЪЕЗДЕ И ВЫЕЗДЕ С ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Образец заявления

Начальнику УГИБДД МВД по Республике Бурятия
полковнику полиции Югову Павлу Петровичу
Адрес 670045, Республика Бурятия,
г. Улан-Удэ, ул. Шаляпина, д. 18

Справки о работе с обращениями граждан **29-29-25**
Дежурная часть: (3012) 29-29-99, 29-29-02
Телефон доверия: (3012) 29-29-02
От_____
Адрес_____. Тел_____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В силу ч.1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включая земельный участок на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства, а также расположенные на земельном участке объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Принятие решений о пределах использования земельного участка, являющегося придомовой территорией, включая установку специальных знаков дорожного движения, искусственных дорожных неровностей, организацию разметки и парковочных мест принадлежит общему собранию собственников помещений, как органу управления многоквартирным домом (ст.44 ЖК РФ).

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ придомовая территория – это специально обустроенная территория, где действуют особые требования ПДД. Въезды и выезды обозначены соответственно знаками 5.21 и 5.22.

На общем собрании (Протокол №__ от _____ 201_г.) собственниками помещений в многоквартирном доме №10 по ул. Толстого, г. Улан-Удэ принято решение об ограничении сквозного движения по придомовой территории и установки на въезде и выезде с придомовой территории знаков особых предписаний 5.21 «Жилая зона» и 5.22 «Конец жилой зоны».

Данное решение принято в связи с автомобильным движением без скоростных ограничений по проезжей части придомовой территории, используемой в т.ч. для сквозного проезда в целях сокращения маршрута, совершения разворотов и езды задним ходом, что создает опасность для передвижения пешеходов. Также участились случаи заезда автомобилей на детскую площадку для игр, декоративные насаждения и клумбы, в силу чего уничтожаются элементы благоустройства двора и общего имущества собственников (ограждений и оборудования детской площадки).

Кроме этого, владельцами автомобилей, не проживающих по указанному адресу, организована стихийная парковка автотранспорта на проезжей части придомовой территории в дневное и ночное время, чем создано препятствие для проезда спецтранспорта МЧС, медицинской и коммунальной службы.

Многоквартирный дом находится в управлении управляющей организации ООО «_____». В силу требований ч.1 ст. 39 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме общем собрании утвердили размер расходов на проведение работ по изготовлению и установке знаков и источник их финансирования.

На основании изложенного в Градостроительным Кодексе РФ, Положения «О дополнительных мерах по обеспечению безопасности дорожного движения» (утв. указом Президента РФ от 15 июня 1998 г. N 711), п. 1.5 Правил дорожного движения РФ, Решения собственников помещений в многоквартирном доме от _____ 201_ г., просим:

1.Рассмотреть заявление и выдать разрешение на установку знаков особых предписаний 5.21 «Жилая зона» и 5.22 «Конец жилой зоны» на въезде и выезде с придомовой территории многоквартирного дома №___ по ул._____, г. Улан-Удэ.

Приложение (копия): выписка из Протокола №__ от _____ 201_ г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №___ по ул._____ г. Улан-Удэ о принятии решения об установке на въезде и выезде придомовой территории знаков особых предписаний 5.21 и 5.22 - 1 стр.

Дата: _____ 201_ г.

Председатель совета дома: _____ (_____)

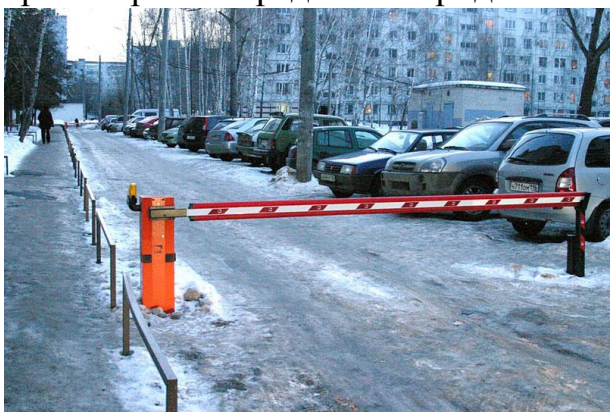
Согласовано: директор ООО «_____» _____(_____)

10. ОГРАНИЧИТЬ ДВИЖЕНИЕ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ ПО ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ придомовая территория – это «специально обустроенная территория, где действуют особые требования к движению автотранспорта. Въезды и выезды обозначены соответственно знаками 5.21 и 5.22».

Основное преимущество в передвижении по придомовой территории предоставлено пешеходам и велосипедистам, в связи с чем, правилами

дорожного движения предусмотрено ограничение скорости автотранспорта, порядок выезда и въезда с территории в т.ч. остановку и стоянку транспортных средств на придомовой территории.



Придомовая территория не предназначена для сквозного проезда автотранспортных средств, сокращения маршрута, совершения маневров - разворотов и езды задним ходом. Кроме этого в жилых зонах запрещена учебная езда, стоянка с заведенным мотором, стоянка машин, относящихся к категории «С», грузоподъемностью более 3,5 тонны (при условии отсутствия разрешающих знаков и разметки). Проезд через двор не считается сквозным проездом при условии, если автотранспортное средство совершит остановку на его территории на период не более пяти минут, что распространяется и на грузовые перевозки (например, погрузка/разгрузка мебели).

Указанные требования не распространяются на специально оборудованные знаками грузовые и транспортные средства, в т.ч. МЧС, медицинскую и коммунальную службу.

Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме, включая земельный участок на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (ч.1 ст.36 ЖК РФ). Принятие решений о пределах использования земельного участка и придомовой территории принадлежит общему собранию собственников (далее - ОСС)

В целях ограничения движения автотранспортных средств по придомовой территории общее собрание собственников помещений, как орган управления многоквартирным домом (ст.44 ЖК РФ) вправе принять решение об установке специальных знаков дорожного движения и искусственных дорожных неровностей на этой территории, включая выделение мест для парковки автотранспортных средств собственников и дорожной разметки.

В соответствии с пунктом 1.5 Правил дорожного движения РФ, установка любых технических средств, регулирующих дорожное движение, требует согласования в Администрации г. Улан-Удэ и УГИБДД МВД по Республике Бурятия.

Согласно Положению «О дополнительных мерах по обеспечению безопасности дорожного движения» (утв. указом Президента РФ от 15 июня 1998 г. N 711), собственники должны обратиться в Администрацию г. Улан-Удэ и УГИБДД МВД по Республике Бурятия с заявлением о необходимости установки таких средств. Разрешение или обоснованный отказ органами

муниципальной и государственной власти направляется заявителям в течение 30 дней с даты регистрации обращения, или продлевается на такой же срок в случаях, предусмотренных федеральным законодательством.

После получения разрешительных документов из органов, уполномоченный собственниками представитель обращается в службу, занимающуюся изготовлением или продажей дорожных знаков. Установленные дорожные знаки, разметка или искусственная неровность вносятся в реестр и схему дорожного движения УГИБДД МВД по Республике Бурятия.

Все расходы, связанные с изготовлением и проведением работ, несут собственники (ст.39 ЖК РФ).

Решения на ОСС принимаются по вопросам, относящимся к компетенции собрания и поставленным на голосование (ст. 44 ЖК РФ). В силу ч.3 ст.45 ЖК РФ Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Если решение на ОСС принято в установленном порядке, то оно обязательно для всех собственников в доме, даже для не голосовавших (ст. 46 ЖК РФ).

В соответствии с п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв.Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491) собственники помещений на общем собрании обязаны утвердить дополнительную услугу (в вашем случае это содержание и предупреждение преждевременного износа знаков), размер финансирования и условия оказания услуги включая дату С которой начинается оказание такой услуги. Указанные условия впоследствии включаются в договор управления домом.

11. ТРЕБОВАНИЯ К ПОРЯДКУ ВКЛЮЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ УСЛУГИ В ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

ОСС собственников помещений обязано включить в повестку ОСС и утвердить на голосовании помимо обязательных, следующие вопросы повестки:

утвердить включение услуги/работы в перечень работ и услуг по договору управления, и дату начала оказания такой услуги;

установить размер платы за услугу в месяц (в зависимости от площади помещения в собственности, количества собственников, фиксированную сумму с каждой квартиры и др.);

утвердить условия оказания и выполнения дополнительной услуги, которые будут отражены в договоре с подрядчиком;

утвердить форму подтверждения качества оказанных услуг (акт выполненных работ, журнал учета) периодичность его подписания и лицо, уполномоченное подписывать акты;

наделить УО полномочием заключать договора на оказание дополнительной услуги от лица собственников помещений в доме.

Решение ОСС необходимо довести до всех собственников (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ). После этого УО имеет право заключить договор с подрядчиком на оказание услуги и включить в платёжные документы плату за неё. Если оказание услуги по обслуживанию знаков возложено на управляющую организацию, то факт надлежащего оказания дополнительной услуги фиксируется Актом или соответствующей отметкой в журнале. Если услугу предоставляет сторонняя организация, то обязанность за соблюдение условий договора возлагается на УО.

Примерный перечень вопросов для принятия решений на ОСС должен предусматривать:

1.Принятие решения об ограничении сквозного движения по придомовой территории в целях создания условий безопасного движения для жителей дома и пешеходов, предупреждения уничтожения благоустройства двора, порчи общего имущества собственников (ограждения и оборудования детской площадки).

1.2. Принятие решения об установке на въезде и выезде с придомовой территории знаков особых предписаний 5.21 «Жилая зона» и 5.22 «Конец жилой зоны».

1.3. Утверждение сметы расходов на покупку или изготовление знаков в соответствии с требованиями ГОСТ Р 52289-2004, должны учитывать требования к антикоррозионной защите материалов; актуальные методики осуществления измерений показателей устойчивости к воздействию тех или иных факторов; особенности определения уровня адгезии, технологические особенности лакокрасочных материалов; единые световые измерения; необходимые измерительные приборы; общую систему организации дорожного движения.

Примечание: смету расходов на покупку/изготовление знаков инициаторы ОСС должны подготовить заранее (заказать у подрядчика). В смету расходов должна входить схема установки знаков с привязкой к вашей территории с указанием размеров и описанием знаков по ГОСТ Р 52289-2004 (длина стойки, толщина трубы и щитка и т.д.).

1.4. Утверждение сметы расходов на проведение работ по установке знаков особых предписаний 5.21 и 5.22 на въезде и выезде с придомовой территории.

Принимаете решение: Утвердить смету расходов на проведение работ и установку на въезде и выезде с придомовой территории знаков особых предписаний 5.21 и 5.22. в размере _____ руб.

1.5. Утверждение расходов на изготовление, проведение работ и установку знаков особых предписаний 5.21 и 5.22.из средств собственников или из других средств в размере _____ руб./1 кв. м помещения.

Предварительно составьте список с указанием расходов с каждой кв., подписанной собственником.

1.5. Принятие решения о назначении ответственных лиц по сбору средств с собственников на изготовление (покупку), проведение работ и установку знаков и период их сбора.

1.6. Принятие решения о назначении ответственных лиц:

- по выбору подрядчика для выполнения работ (подрядчиком может быть УО, если есть опыт установки знаков);

- по выбору подрядчика для покупки/изготовления знаков (Регион знак – изготовление и продажа дорожных знаков, адрес: 670050, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, 144/А, 16. Тел: +7 (924) 398-32-99).

- подписание Договора на проведение работ (если подрядчик сторонняя организация можно обязать УО заключить договор по поручению ОСС, в договоре установите гарантию на работы не менее 6 месяцев).

- подписание Акта выполненных работ после установки знаков особых предписаний (в Акте обязательно должна фигурировать УО);

- подачу документов в УГИБДД МВД по РБ о внесении знаков особых предписаний 5.21 и 5.22.в реестр и схему дорожного движения (можно обязать подрядчика и включить этот пункт в договор).

1.7 Принятие решения о внесении знаков особых предписаний 5.21 и 5.22 в состав общего имущества дома.

Обращаем ваше внимание, что предложенная повестка является примерной и не учитывает возможности конкретно вашего МКД. В повестку должны включаться вопросы для обсуждения на ОСС с учетом конкретно обозначенной задачи. Вы вправе сформулировать вопросы повестки иначе, дополнить или исключить из рассмотрения. Целесообразно формировать повестку по широкому кругу вопросов, чтобы блоками обсуждать на ОСС во избежание определенных сложностей, связанных с проведением ОСС.

Приложение: Образец заявления в УГИБДД МВД по Республике Бурятия – 1 стр.

Образец заявления

Начальнику УГИБДД МВД по Республике Бурятия
полковнику полиции Югову Павлу Петровичу
Адрес 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Шаляпина, д. 18
Справки о работе с обращениями граждан **29-29-25**
Дежурная часть: (3012) 29-29-99, 29-29-02
Телефон доверия: (3012) 29-29-02
От_____
Адрес_____. Тел_____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В силу ч.1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включая земельный участок на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства, а также расположенные на земельном участке объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Принятие решений о пределах использования земельного участка, являющегося придомовой территорией, включая установку специальных знаков дорожного движения, искусственных дорожных неровностей, организацию разметки и парковочных мест принадлежит общему собранию собственников помещений, как органу управления многоквартирным домом (ст.44 ЖК РФ).

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ придомовая территория – это специально обустроенная территория, где действуют особые требования ПДД. Въезды и выезды обозначены соответственно знаками 5.21 и 5.22.

На общем собрании (Протокол №__ от _____ 201_г.) собственниками помещений в многоквартирном доме №10 по ул. Толстого, г. Улан-Удэ принято решение об ограничении сквозного движения по придомовой территории и установки на въезде и выезде с придомовой территории знаков особых предписаний 5.21 «Жилая зона» и 5.22 «Конец жилой зоны».

Данное решение принято в связи с автомобильным движением без скоростных ограничений по проезжей части придомовой территории, используемой в т.ч. для сквозного проезда в целях сокращения маршрута, совершения разворотов и езды задним ходом, что создает опасность для передвижения пешеходов. Также участились случаи заезда автомобилей на детскую площадку для игр, декоративные насаждения и клумбы, в силу чего уничтожаются элементы благоустройства двора и общего имущества собственников (ограждений и оборудования детской площадки).

Кроме этого, владельцами автомобилей, не проживающих по указанному адресу, организована стихийная парковка автотранспорта на проезжей части придомовой территории в дневное и ночное время, чем создано препятствие для проезда спецтранспорта МЧС, медицинской и коммунальной службы.

Многоквартирный дом находится в управлении управляющей организации ООО «_____». В силу требований ч.1 ст. 39 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме общем собрании утвердили размер расходов на проведение работ по изготовлению и установке знаков и источник их финансирования.

На основании изложенного в Градостроительным Кодексе РФ, Положения «О дополнительных мерах по обеспечению безопасности дорожного движения» (утв.указом Президента РФ от 15 июня 1998 г. N 711), п. 1.5 Правил дорожного движения РФ, Решения собственников помещений в многоквартирном доме от _____ 201_ г., просим:

1.Рассмотреть заявление и выдать разрешение на установку знаков особых предписаний 5.21 «Жилая зона» и 5.22 «Конец жилой зоны» на въезде и выезде с придомовой территории многоквартирного дома №10 по ул. Толстого, г. Улан-Удэ.

Приложение (копия): выписка из Протокола №__ от _____ 201_ г. общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №___ по ул._____ г. Улан-Удэ о принятии решения об установке на въезде и выезде придомовой территории знаков особых предписаний 5.21 и 5.22 - 1 стр.

Дата: _____ 201_ г.

Председатель совета дома: _____ (_____)

Согласовано: директор ООО «_____» _____(_____)

КАКОЙ ГРОЗИТ ШТРАФ ЗА УСТАНОВКУ БЛОКА НА ПРОЕЗДЕ ВО ДВОР? Установка ограничителей проезда на земельном участке, который отнесен к общему имуществу собственников помещений в МКД, определяется решением общего собрания. Это предусмотрено ч. 2 ст. 36, п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Согласования с органами местного самоуправления не требуется.

Субъекты РФ могут издавать законы и нормативные акты, определяющие порядок согласования и установки ограждающих конструкций на территориях населенных пунктов, которые ограничивают передвижение.

Если ограничители проезда установлены на пожарном проезде, определенном проектной или градостроительной документацией, то такое решение общего собрания нарушает п. 6 ст. 63, п. 1 ч. 1 ст. 90 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, утв. Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ, п. 365 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390.

За нарушение Правил противопожарного режима налагается административный штраф:

- на должностных лиц УО — от 6000 до 20 000 рублей;
- на юридическое лицо — от 150 000 до 200 000 рублей.

Это предусмотрено ч. 1, ч. 4 ст. 20.4 КоАП РФ.

Если проезд не относится к общему имуществу в МКД, то общее собрание не может принимать решение об установке ограничителя проезда.

№24. КТО ВЫИГРЫВАЕТ СПОРЫ О ЗЕМЛЕ ПОД МКД, КОГДА ПРОЕЗДЫ ПЕРЕГОРОЖЕНЫ ИЛИ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ РАСПОРЯЖАЕТСЯ МУНИЦИПАЛИТЕТ

СПОР №1. КАДАСТРОВАЯ ОШИБКА В МЕСТОПОЛОЖЕНИИ ГРАНИЦ

Первооснова любого спора о границах земельного участка – это кадастровая ошибка, т.е. несовпадение юридических (закрепленных в государственном кадастре недвижимости) и фактических (реально существующих на местности) границ земельного участка. Кадастровая ошибка влечет за собой определенные затруднения в пользовании земельным участком. Такую ошибку может допустить кадастровый инженер, органы власти, неправильно подготовившие схему расположения участка, или суд при вынесении решения.

Если выявлено несоответствие сведений, внесенных в кадастр недвижимости, с фактическими характеристиками земельного участка, то собственники помещений в МКД вправе требовать исправления ошибки во внесудебном порядке.

Внесудебный порядок возможен при отсутствии споров между заявителями, собственниками соседних участков и органом Росреестра либо при урегулировании этих споров до суда. В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносятся сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка, вплоть до их уточнения (ст. 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, далее – Закон № 218-ФЗ).

Если устранить разногласия относительно границ земельного участка не удалось, то собственники помещений в МКД или их уполномоченный представитель вправе подать в суд заявление об установлении местоположения границ земельного участка. Ответчиком по делу будет собственник смежного земельного участка, в качестве третьего лица выступит Росреестр.

Для выяснения правильного местоположения границ спорного земельного участка суд должен затребовать межевой план участка, а при необходимости и иную землеустроительную документацию. Суд может назначить проведение землеустроительной экспертизы (ст. 79 ГПК РФ). В таком случае перед экспертом будут поставлены вопросы о соответствии юридических и фактических границ земельного участка; о величине и

характере отклонений фактически сложившихся границ и другие не менее важные вопросы.

Особое внимание суда следует обратить на те объекты (природные или искусственные, существующие на местности 15 и более лет), на основании которых определялось местоположение границ земельного участка. Это могут быть деревья, заборы, столбы и др. Такая информация очень важна, поскольку при отсутствии документального подтверждения границ земельного участка его местоположение определяется по названным объектам (п. 10 ст. 22 Закона № 218-ФЗ).

После вступления судебного решения в законную силу следует обратиться в Росреестр с заявлением о постановке земельного участка на кадастровый учет или об осуществлении кадастрового учета в связи с уточнением местоположения границ земельного участка на основании решения суда.

СПОР №2. ТЕХНИЧЕСКАЯ ОШИБКА

Техническая ошибка – это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка. Среди технических отдельно выделяют реестровые ошибки – это ошибки, содержащиеся в межевом, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, воспроизведенные при государственной регистрации прав на земельный участок.

Устранить техническую ошибку возможно:

- во внесудебном порядке.

Срок устранения технической ошибки – 3 рабочих дня, реестровой ошибки – 5 рабочих дней со дня обнаружения или получения заявления об исправлении ошибки;

- на основании решения суда.

Судебный порядок обязателен в тех случаях, когда исправление технической или реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН.

СПОР №3. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ УЧЕТА ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Местоположение границ и размер земельного участка в границах застроенных территорий, его площадь определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков (п. 4 ст. 43 ГрК РФ). При этом должны учитываться интересы собственников земельного участка, на котором расположен МКД. В границы земельного участка под МКД должна входить часть, которая непосредственно занята МКД, и часть, которая необходима для его использования.

В случае несогласия с результатами формирования и постановки земельного участка на кадастровый учет собственники помещений в МКД или уполномоченное ими лицо вправе оспорить их в судебном порядке.

Предметом оспаривания будут:

- действия (бездействие) органа власти по формированию земельного участка, на котором расположен МКД, по разработке документации по планировке территории (ст. 45 и 46 ГрК РФ);
- любые предшествующие распоряжению земельным участком действия (например, решение о предоставлении земельного участка для строительства).

Если в результате действий органа власти у третьих лиц возникло право на земельный участок, необходимый для эксплуатации МКД, собственники помещений в нем могут обратиться в суд с иском к третьим лицам, направленным на оспаривание соответствующего права.

Обязанность доказывания обстоятельств, послуживших основанием для формирования земельного участка в оспариваемых границах и размере, возлагается на орган власти. Решение суда, которым установлены границы земельного участка, является основанием для изменения сведений о данном земельном участке в государственном кадастре недвижимости (Пункты 67 и 68 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22).

Так, широко известна практика межевания земельных участков «по обрезу фундамента» (по «отмостке») МКД или по границе «пятна застройки». Несмотря на гарантии законодателя (ст. 36 ЖК РФ) и Конституционного суда РФ о том, что земельный участок должен формироваться с элементами озеленения и благоустройства, в судебной практике существует противоположная позиция.

ПРИМЕР №1. Границы земельного участка «по обрезу фундамента» признаны судом законными

Суд отказал в удовлетворении требования ТСЖ о признании незаконным формирования земельных участков «по обрезу фундамента» жилых домов.

Судом установлено, что решение о формировании участков принято по результатам полевого обследования, с учетом плотности застройки квартала, фактического землепользования.

Кроме того, ТСЖ, претендуя на увеличение площади земельного участка, не доказало, что на прилегающих к домам участкам имеются объекты инфраструктуры, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в МКД (постановление ФАС Северо- Западного округа от 18.04.2013 по делу № А56-54370/2007).

Чтобы МКД нормально эксплуатировался, ему необходимы не только детские и спортивные площадки, но и противопожарный проезд, озелененная территория, парковка, проходы и проезды к дому, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты.

Пользоваться такими элементами озеленения и благоустройства вправе любой собственник помещения, не нарушая при этом прав других собственников (п. 2 ст. 36 ЖК РФ). Порядок пользования земельным

участком может быть дополнительно согласован на общем собрании собственников, а при недостижении согласия – установлен судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ, подп. 2 п. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Для принятия решения о порядке пользования земельным участком, на котором расположен МКД, требуется квалифицированное большинство голосов собственников (не менее 2/3) (подп. 2 п. 2 ст. 44, п. 1 ст. 46 ЖК РФ). При отсутствии кворума решение собрания является недействительным (Апелляционное определение Саратовского областного суда от 19.07.2016 по делу № 33-5283/2016).

Как разъясняют суды, к решениям о порядке пользования земельным участком относятся:

решения о его эксплуатации, а именно строительство на участке различных объектов, детских площадок, гаражей, парковок, организация пункта охраны и т.д.(Апелляционное определение Московского городского суда от 14.12.2015 по делу № 33-39832/2015);

- решения об установлении ограничений пользования данным участком другими лицами (например, установка ограждающих устройств (шлагбаума) и организация пропускного режима).

Если собственниками помещений в МКД как сособственниками земельного участка под МКД не установлен порядок пользования им, то у них отсутствуют какие-либо специальные права по владению и пользованию этим участком, которые могли бы быть им переданы по договорам аренды, найма, ссуды и иным договорам.

К СВЕДЕНИЮ! Иск об устранении нарушений права пользования земельным участком суд удовлетворяет в случае, если истец докажет, что он является собственником или иным законным владельцем земельного участка и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законного владения. Данная правовая позиция изложена в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

ПРИМЕР №2. Оплата пользования землей арендатором помещения в МКД

Суд отказал арендодателю нежилого помещения (Департаменту управления имуществом и земельными ресурсами администрации г. Твери) во взыскании с арендатора (УВД по г. Твери) платы за пользование земельным участком.

Суд исходил из того, что сдаваемое в аренду помещение находится в МКД, земельный участок под которым сформирован и поставлен на кадастровый учет в 2003 году, и, соответственно, с момента введения в действие ЖК РФ, то есть с 1 марта 2005 года, этот участок перешел в общую долевую собственность собственников жилых и нежилых помещений в

указанном доме. Следовательно, поскольку данный департамент не обладал полномочиями по сдаче в аренду земельного участка, находящегося в общей долевой собственности владельцев помещений в этом доме, у него отсутствует право на взыскание с арендатора помещения платы за пользование участком (постановление Президиума ВАС РФ от 15.03.2012 № 13966/11).

Даже если земельный участок под МКД не сформирован, то в силу положений ст. 16 Вводного закона к ЖК РФ и разъяснений вышестоящих судов (Постановление Пленума Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22) собственники помещений в МКД имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав на пользование земельным участком, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, в т. ч. против собственника земельного участка (ст. 305 ГК РФ).

Судебная практика содержит множество примеров защиты собственниками помещений права пользования земельным участком. Как правило, собственники требуют устранения препятствий в проезде и проходе, сноса самовольно возведенных на придомовой территории построек, демонтажа ограждающих конструкций. Подобные требования предъявляются как к собственникам помещений, допустившим нарушение, так и к третьим лицам, включая УО, ТСЖ, муниципальное образование.

ПРИМЕР №3. СОБСТВЕННИКИ ДОЛЖНЫ ИМЕТЬ ДОСТУП К ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ

Судом установлено, что размещение на земельном участке МКД автостоянки нарушает права и законные интересы собственников помещений в МКД, поскольку препятствует свободному доступу на занятый ответчиками земельный участок под автостоянку (апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 04.05.2016 по делу № 33–3376/2016).

Собственники помещений в МКД должны доказать, что действия третьих лиц создают помехи для осуществления права пользования и эти действия носят неправомерный характер. Так, разрытие траншеи перед МКД для ремонта систем водо-, тепло-, газоснабжения создает определенные помехи, но если эти действия носят законный характер, их невозможно обжаловать.

ПРИМЕР №4. СТРОИТЕЛЬСТВО НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ НУЖНО ОСПАРИВАТЬ В СУДЕ

Суд признал незаконным постановление администрации о предварительном согласовании места размещения административно-офисного здания с опорным пунктом полиции, обязал устранить допущенные нарушения.

Суд отметил, что в связи с принятием оспариваемого постановления собственники квартир в МКД могут быть лишены права пользования придомовой территорией, поскольку объект будет располагаться на этой

территории (апелляционное определение Московского областного суда от 06.04.2015 по делу № 33–7685/2015, 33–7992/2015).

Пользование земельным участком – это не только право, но и обязанность его надлежащего содержания (ст. 158 ЖК РФ). Законодатель предъявляет следующие требования к собственникам и иным пользователям земельного участка (ст. 42 ЗК РФ):

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- выполнять иные требования, предусмотренные федеральными законами (например, соблюдать правила содержания зеленых насаждений, своевременно вырубать аварийные деревья и т.д.).

Вышеуказанные обязанности не зависят от факта формирования и постановки на кадастровый учет земельного участка.

К СВЕДЕНИЮ! В судебной практике встречается подход в пользу УО: она не обязана нести затраты на содержание несформированного земельного участка. Эти расходы несут муниципальные образования. Данный подход основан на:

- п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ – в договоре управления указывается состав общего имущества;
- подп. «в» п. 15 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, – в перечень услуг и работ не включается уборка земельных участков, не входящих в состав общего имущества.

Сам по себе факт расположения дома на земельном участке уже предполагает, что собственники пользуются данным участком и, соответственно, должны содержать его в надлежащем состоянии.

При наличии УО и ТСЖ данная обязанность возлагается на последних в силу закона (пп. 2.2–2.3 ст. 161 ЖК РФ, подп. «г» п. 11 Правил содержания общего имущества многоквартирного дома, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, пп. 24–25 Минимального перечня услуг и работ № 290).

Данной позиции придерживается большинство судов, основываясь на том, что обязанность управляющей организации в части уборки и содержания в надлежащем состоянии придомовых и прилегающих территорий не связана с фактом оформления в общую долевую собственность земельных участков под МКД, а также с их межеванием, формированием, постановкой на кадастровый учет.

Наличие кадастрового учета земельного участка под МКД имеет значение лишь для определения собственника земельного участка, но не влияет на обязанность УО поддерживать чистоту и порядок на данной территории, своевременно вырубать аварийные деревья, обустраивать и ремонтировать асфальтовые покрытия, иные объекты, расположенные на придомовой территории, которая изначально включена законодательством в состав общего имущества в МКД.

№25. КАК ВОЗМЕСТИТЬ УЩЕРБ ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВУ, ЕСЛИ ВИНОВНЫЙ НЕИЗВЕСТЕН

Подростки разбили стекло или разрисовали подъезд, пьяницы испортили песочницу, кто-то сломал скамейку... Если виновного не найти, ответственность будет нести управляющая МКД организация — УО, ТСЖ, ЖК.

1. ПОЧЕМУ ВСЕГДА ВИНОВАТ УПРАВЛЯЮЩИЙ

К управляющим МКД организациям применяют принцип повышенной ответственности. Это значит, что управленец должен возместить вред, даже если он его не причинял. Поясним.

ЛЮБОЕ ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА ПРЕДПОЛАГАЕТ ПРОТИВОПРАВНЫЙ ХАРАКТЕР

По общему правилу, вред, который причинили лицу или его имуществу, должен возместить виновник в полном объеме (ст. 1064 Гражданского кодекса). Чтобы возложить ответственность на виновника, нужно доказать:

1) противоправное поведением причинителя вреда;

2) факт нанесения ущерба имуществу;

3) причинно-следственную связь между противоправным поведением и наступившим вредом;

4) вину причинителя вреда.

Но из общего правила есть исключение. Для лиц, которые оказывают услуги населению, применяют принцип без виновной повышенной ответственности (п. 3 ст. 401 и п. 2 ст. 1064 Гражданского кодекса). Это связано с тем, что физические лица, в рамках Закона о защите прав потребителей, имеют больше гарантий, чем исполнители услуг.

Казалось бы, если кто-то повредил лифт, почтовые ящики, разбил стекла в подъездах, то он и должен возмещать ущерб.

Но жители вправе предъявить требования о возмещении вреда общему имуществу МКД в адрес УО, ТСЖ или ЖК. В такой ситуации собственники юридически называются слабой стороной договора и вправе предъявлять требования о возмещении вреда общему имуществу МКД в адрес УО (как стороны договора управления) или в адрес созданного жилищного объединения (ТСЖ, ЖК).

Потому что ответственность за состояние такого имущества несет избранная организация в рамках договорной или уставной деятельности.

Потребители не обязаны выяснять обстоятельства, при которых пострадало их имущество. Аналогичным образом отвечают и другие профессиональные подрядчики, исполнители, продавцы, поставщики и т. д. Судебная практика поддерживает такой подход законодателя.

Если лицо возместило причиненный кем-то другим вред, у него есть право обратного требования (регресса) к причинителю этого вреда в размере выплаченного возмещения, если иной размер не установлен законом.

На это указывает <u>пункт 1</u> статьи 1081 Гражданского кодекса.

Единственный способ избежать ответственности — найти виновного и зафиксировать его вину надлежащим способом. Тогда вы сможете взыскать с причинителя вреда сумму ущерба в регрессном порядке.

2. КАКИЕ ТРЕБОВАНИЯ МОГУТ ПРЕДЪЯВИТЬ УПРАВЛЯЮЩЕМУ

Собственники помещений могут заявить одно или несколько требований:

- возместить вред в натуре — исправить поврежденное имущество. Например, устранить граффити, восстановить работу поврежденного лифта, заменить поломанные скамейки или качели;
- возместить причиненные убытки — выплатить стоимость поврежденного имущества. Например, компенсировать стоимость сломанного шлагбаума или украденной камеры наружного наблюдения;
- компенсировать моральный вред — выплатить денежную компенсацию.

Первые два требования могут предъявить как юридические, так и физические лица. Требовать моральную компенсацию может только житель МКД, и не важно, собственник он помещения или нет. В некоторых случаях в интересах пострадавшего выступают прокуратура, Роспотребнадзор или иной уполномоченный на то орган.

Чтобы требовать компенсации морального вреда, потребителю достаточно доказать факт противоправного действия или бездействия, наличие вреда и причинно-следственную связь между ними. Отказать в требованиях о возмещении морального вреда нельзя. Такие выводы

содержит статья 15 Закона о защите прав потребителей (Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300–1 «О защите прав потребителей»).

. По данному вопросу дал разъяснения Пленум Верховного суда (п. 45 постановления от 28.06.2012 № 17, п. 11 постановления от 26.01.2010 № 1).

3. В КАКОМ ПОРЯДКЕ ОБРАЩАЮТСЯ С ТРЕБОВАНИЯМИ О ВОЗМЕЩЕНИИ ВРЕДА

Претензии о причинении вреда общему имуществу МКД собственники могут предъявить тремя способами:

- во внесудебном порядке;
- в судебном порядке;
- в административном порядке.

Большое количество споров рассматривают в суде. Но мы не рекомендуем доводить дело до суда, если реального виновника установить невозможно. В дополнение к требованиям об ущербе, потребители могут заявить о взыскании штрафа и расходов на юридическое сопровождение.

Чтобы доказать факт причинения ущерба, собственникам не нужно особым образом фиксировать состояние общего имущества МКД. О факте вреда могут свидетельствовать: акт, составленный самими собственниками помещений или с участием УО, ТСЖ, ЖК; фотографии и видеозаписи; показания свидетелей. Доказательством также могут стать материалы административного дела, если управляющую МКД организацию привлекли к ответственности за ненадлежащее содержание МКД.

Факт привлечения УО, ТСЖ, ЖК к административной ответственности обязывает принять меры по возмещению причиненного ущерба — выполнить восстановительные работы или заменить испорченное оборудование. Оплатить работы они должны из своего кармана, за счет прибыли от работ по содержанию МКД или иной деятельности. Поэтому управляющий заинтересован в том, чтобы избежать административной ответственности. К тому же, если из-за неисправности лифта будет причинен вред гражданину, УО могут лишить лицензии на управление МКД.

ПРИМЕР №1. ЧИСТЫЙ ФАСАД — ЗАБОТА УПРАВЛЯЮЩЕГО

На фасаде МКД появилась надпись наркотического содержания «88005559228 min соль». Орган МСУ выявил нарушение и привлек УО к административной ответственности за ненадлежащее содержание фасада. УО попыталась через суд признать постановление незаконным и отменить.

Суд не принял доводы УО о том, что надпись сделана третьим лицом и что в обязанности УО не входят работы по очистке фасадов МКД от надписей.

УО ссылалась на позицию Минстроя: удаление надписей не входит в число обязательных работ, за эту работу должны проголосовать собственники (письмо Минстроя от 22.09.15 № 30396-ОЛ/04). Но суд этот довод отклонил. Судьи указали, что УО должна соблюдать утвержденные

органом местного самоуправления Правила благоустройства города — фасады зданий не должны иметь видимых загрязнений, повреждений (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2016 по делу № А60-63042/2015).

4. КАК МИНИМИЗИРОВАТЬ УЩЕРБ

Чтобы МКД не пострадал от злоумышленников и хулиганов, следите за его сохранностью. Используйте все доступные организационные, технические и правовые инструменты. Мы предлагаем четыре способа защиты общего имущества МКД.

Способ 1. Установить в подъездах домофоны. Закрытые двери не позволят злоумышленникам и хулиганам бесчинствовать в подъездах. А домофоны обеспечат связь жителей с посторонними людьми.

Способ 2. Прибегнуть к услугам консьержей, службы охраны. Такой способ эффективней домофонов, хотя и более затратный.

При управлении домом УО, ТСЖ, ЖК должны проявлять не «обычную» хозяйскую заботу об имуществе, которая свойственна собственникам помещений, а «особую» и «должную» осмотрительность, использовать все возможные организационные, технические и правовые меры. Этого требуют и законодатель, и правоприменитель. Судебная практика не на стороне УО, ТСЖ, ЖК. Проиллюстрируем на примере.

Законодательство прямо предусматривает возможность использовать аудио- и видеозаписи при доказывании противоправных действий. Это установлено статьей 55 Гражданского процессуального кодекса, статьей 59 Кодекса административного судопроизводства.

В доме испорчен лифт, например, украдены подвесные кабели, двигатели открывания дверей или выжжены кнопки, лифтом пользоваться невозможно. Личность нарушителя не установлена. Но собственники имеют полное право предъявить претензии к УО и потребовать восстановить работоспособность лифта, ведь это — одно из требований жилищного законодательства.

Оплатить эту работу должна УО (ТСЖ, ЖК). Предполагается, что все свои риски управляющие заложили в плату за содержание. Очевидно, что это не так, но из сложившейся судебной практики вытекает именно такое толкование.

Способ 3. Установить системы видеонаблюдения. Если вы уже сталкивались с вандализмом в лифте, то камеру лучше установить именно там. На необходимость принимать меры самозащиты обращают внимание и суды.

ПРИМЕР №2. ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ — УСЛУГА ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. По мнению Пролетарского районного суда г. Твери, «функционал установленных камер внутреннего и наружного наблюдения, а также зона

работы службы безопасности (охраны) распространяются на защиту и предупреждение причинения вреда не только жильцам и жилым помещениям, находящимся в их собственности, но и придомовой территории, зоне парковки, входной группе дома, местам общего пользования» (решение от 08.02.2016 № 2—317/2016).

2. Верховный суд подчеркнул, что «установление системы видеонаблюдения является услугой, непосредственно направленной на надлежащее содержание общедомового имущества, обеспечение безопасности и сохранности имущества собственников жилых помещений, то есть на управление МКД» (определение от 20.06.2017 № 11-КГ17-13).

Видеокамеру устанавливайте так, чтобы она не была направлена на фиксирование перемещений какого-либо конкретного жителя. В противном случае гражданин может посчитать, что его право на частную жизнь нарушено, и потребовать демонтировать камеру и привлечь виновных лиц к ответственности.

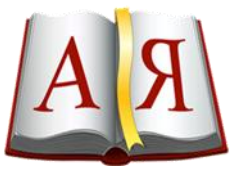
Способ 4. Предупредить об ответственности. Напомните хулиганам об административной и уголовной ответственности. Например, за хулиганскую надпись в лифте жителя Екатеринбурга осудили почти на 2 года ограничения свободы. Надпись квалифицировали как экстремистскую и возбудили уголовное дело по статье 280 Уголовного кодекса.

ПРИМЕР №3. ДЕЛО ОБ УМЫШЛЕННОМ ПОВРЕЖДЕНИИ ЧУЖОГО ИМУЩЕСТВА

Гражданин в состоянии опьянения выломал дверь в помещении консьержа и измазал ее кровью, разбил окно, сломал жалюзи, домофон, телевизор, аквариум. Ущерб ТСЖ — 100 068 руб. Гражданин вину признал частично, показал, что действовал не из хулиганских побуждений, а из личной неприязни к руководству ТСЖ. Потерпевшие и свидетели подтвердили, что правление ТСЖ и гражданин находились в затяжном конфликте. Суд назначил условное наказание, поскольку осужденный в добровольном порядке возместил причиненный ущерб (апелляционное постановление Московского городского суда от 17.03.2014 по делу № 10—3101/2014).

Разместите на информационном стенде предупреждение об ответственности, расскажите о наказаниях за противоправные действия, приведите примеры. Информация о квалификации действий виновника и последствиях за причинение ущерба приведена в таблице. Скачайте информацию и разместите ее в доступном месте.

КАК ВЫЯВИТЬ ПРИЧИНИТЕЛЯ ВРЕДА



Чтобы выявить хулигана и привлечь его к ответственности, используйте все возможные доказательства. К ним относятся: свидетельские показания, фото- и (или) видеосъемка с помощью фотоаппарата, телефона, планшета, диктофона, иного записывающего

устройства, в том числе установленной в МКД системы видеонаблюдения.

Фото- и видеофиксация должна быть:

- подробной, устанавливать причинно-следственную связь между вредом и действием третьего лица. Обстановка на снимке должна соответствовать фактическим обстоятельствам произошедшего — не должно оставаться сомнений в месте совершения нарушения;
- качественной. Личность причинителя вреда должна быть распознаваема — снимок должен быть четким. При диктофонной записи и отрицании причинителя вреда потребуется провести экспертизу.

Помимо фиксации нарушения обратитесь с заявлением в правоохранительные органы. Этим вы подтвердите, что приняли все необходимые меры для фиксации причиненного вреда и привлечения виновного к ответственности. Гонять хулиганов и ловить наркоманов на своем участке — это прямая обязанность участкового уполномоченного полиции.

5. КОГДА УЩЕРБ МОЖНО НЕ ВОЗМЕЩАТЬ

УО, ТСЖ, ЖК освободят от возмещения ущерба общему имуществу МКД только вследствие действия непреодолимой силы. Непреодолимая сила — чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства (ст. 401 Гражданского кодекса). К ним относят землетрясения, наводнения и подобные стихийные природные явления, а также общественные явления (войны, эпидемии, широкомасштабные забастовки и др.).

ТАБЛИЦА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА

ВРЕД	ВОЗРАСТ	САНКЦИЯ	СТАТЬЯ ЗАКОНА
Административная ответственность			
Мелкое хулиганство – грубое нарушение общественного порядка, явное неуважение к общепринятым социальным нормам	С 16 лет	Штраф в размере 500–1000 руб. или административный арест на срок до 15 суток	Статья 20.1 КоАП
Уничтожение или повреждение чужого имущества	С 16 лет	Штраф в размере 300–500 руб.	Статья 7.17 КоАП
Уголовная ответственность			
Вандализм – осквернение зданий или иных сооружений, порча имущества в иных общественных местах	С 14 лет	Штраф до 40 тыс. руб. или в размере зарплаты или иного дохода осужденного за период до 3 месяцев. Обязательные работы на срок до 360 часов. Исправительные работы на срок до 1 года. Арест на срок до 3 месяцев	Статья 214 УК
Умышленное уничтожение или повреждение имущества – при причинении значительного ущерба, то есть не менее 5000 руб.	С 16 лет	Штраф до 40 тыс. руб. или в размере зарплаты или иного дохода осужденного за период до 3 месяцев. Обязательные работы на срок до 360 часов. Исправительные работы на срок до 1 года. Принудительные работы до 2 лет. Арест до 3 месяцев. Лишение свободы до 2 лет	Часть 1 статьи 167 УК
Умышленные уничтожение или повреждение имущества, совершенные из хулиганских побуждений, путем поджога, взрыва или иным общеопасным способом либо повлекшие по неосторожности смерть человека или иные тяжкие последствия	С 14 лет	Принудительные работы на срок до 5 лет либо лишение свободы до 5 лет	Часть 2 статьи 167 УК

№26. ОТ ЧЕГО МОЖНО ЗАСТРАХОВАТЬСЯ В ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

В деятельности по управлению МКД много рисков — неплатежи населения, штрафы в пользу потребителей, административная ответственность, аварии на общедомовых инженерных сетях, повышенный размер пени за несвоевременную оплату РСО

за поставляемые ресурсы по сравнению с размером пени населения перед УО.

Страхование — это один из инструментов управления рисками (риск-менеджмента) и обеспечения обязательств.

1. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УО

Можно выделить три вида страхования гражданской ответственности УО.

1.1. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА.

Объект страхования — ответственность по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц (ст. 931 ГК РФ). Факт причинения такого вреда будет страховым случаем. Например:

- падение снега, сосулек с крыши дома на автомобили;
- аварии на общедомовых инженерных сетях — засоры, прорывы стояка ХВС, ГВС и т. д., в результате которых причинен имущественный вред.

2. СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ДОГОВОРУ.

Объект страхования — гражданская ответственность за нарушение договорных обязательств. Такой вид страхования допускается в случаях, предусмотренных законом (ст. 932 ГК РФ).

Яркий пример — страхование гражданской ответственности по договору управления (один из возможных способов обеспечения обязательств УО) в рамках заключения договора управления по итогам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД (пп. 90, 91 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75).

Страховой случай здесь — нарушение договорных обязательств перед контрагентом.

3. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА ОПАСНОГО ОБЪЕКТА.

Большинство специалистов не проводят грань между владельцем и собственником лифта, и в большинстве случаев владелец и собственник — это не одно и то же лицо.

С юридической точки зрения, собственниками лифтового оборудования являются собственники помещений в МКД в силу ст. 36 ЖК РФ, п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), а вот владельцами лифта для целей страхования гражданской ответственности являются УО, ТСЖ и иные эксплуатирующие организации.

Согласно п. 4 ст. 2 Федерального закона от 27.07.2010 № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном

объекте» (далее — Закон № 225-ФЗ) владельцами опасного объекта (к которым относится и лифт) могут быть юридические лица и ИП, владеющие объектом на праве собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления либо на ином законном основании и осуществляющие эксплуатацию опасного объекта.

УО, ТСЖ являются лицами, осуществляющими эксплуатацию опасного объекта (лифта), поскольку в обязанности таких лиц входит обслуживание и ремонт технических устройств, применяемых на опасном объекте.

СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ГРАЖДАНСКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УО, ТСЖ ИЛИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ КАК СОБСТВЕННИКОВ ОПАСНОГО ОБЪЕКТА?

Исходя из положений п. 4 ст. 2, п. 5 ст. 2 Закона № 225-ФЗ, ч. 2.2, 2.3 ст. 161 ЖК РФ, страхованию подлежит гражданская ответственность УО, ТСЖ как организаций, эксплуатирующих опасный объект и отвечающих за надлежащее содержание общего имущества МКД.

По мнению автора, страхование гражданской ответственности УО (за исключением ответственности владельца опасного объекта) экономически нецелесообразно по следующим причинам:

- **страхование автоматически приведет к росту тарифа на содержание и ремонт;**
- **страховая премия при страховании ответственности в отношении конкретного «проблемного» дома будет прямо пропорциональна этой «проблемности».**
-

ЛИФТ — ЭТО ОСОБО ОПАСНЫЙ ОБЪЕКТ

Эксплуатация опасного объекта — ввод опасного объекта в эксплуатацию, использование, техническое обслуживание, консервация, техническое перевооружение, капитальный ремонт, ликвидация опасного объекта, а также изготовление, монтаж, наладка, обслуживание и ремонт технических устройств, применяемых на опасном объекте. Такое понятие дано в п. 5 ст. 2 Федерального закона от 27.07.2010 № 225-ФЗ.

2. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ (ОТ ЗАТОПЛЕНИЯ)

Одна из самых неприятных ситуаций — залитие квартиры.

В этой части страховые организации предлагают несколько вариантов:

- страхование гражданской ответственности собственника помещения от залития. Страхуется риск наступления ответственности собственника помещения, которая может возникнуть в результате залития им других квартир, помещений;

- страхование имущества собственника помещения от причинения вреда третьими лицами. Страхуется риск причинения вреда имуществу собственника помещения от действий третьих лиц (например, залитие квартиры, пожар и т. д.).

В случае выплаты страхового возмещения при страховании имущества собственника будут затронуты права и обязанности УО при наличии причинения вреда по «вине» УО, поскольку по общему правилу к страховщику, выплатившему страховое возмещение, переходит право требования к лицу, ответственному за причинение убытков, в пределах выплаченной страховой суммы страхователю (п. 1 ст. 965 ГК РФ).

При управлении МКД УО именно она несет ответственность перед собственниками помещений в доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

3. ЧТО ДОЛЖНА ДОКАЗАТЬ СТРАХОВАЯ ДЛЯ ВЗЫСКАНИЯ С УО В ПОРЯДКЕ СУБРОГАЦИИ

По общему правилу вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред (ч. 1 ст. 1064 ГК РФ).

Для взыскания убытков необходимо наличие совокупности юридически значимых обстоятельств (постановления Четырнадцатого ААС от 26.04.2017 по делу № А54-2613/2016, от 10.03.2017 по делу № А44-5945/2016; постановление Девятнадцатого ААС от 08.12.2016 по делу № А08-2391/2016 и иные судебные решения по аналогичным делам):

- возникновение убытков и доказательства размера возникших убытков;
- причинно-следственная связь между действиями (бездействием) причинителя вреда (УО) и возникшими у потерпевшего убытками.

При отсутствии хотя бы одного из перечисленных условий привлечение к имущественной ответственности не представляется возможным.

Определение убытков дается в ч. 2 ст. 15 ГК РФ. Это расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

4. ДЕЙСТВИЯ УО ПРИ ВЗЫСКАНИИ С НЕЕ УБЫТКОВ

По общему правилу УО несет ответственность за причинение вреда за работы и услуги, которые выполняются контрагентами УО. Взыскание страхового возмещения в порядке суброгации с УО не лишает последнюю права обратиться с самостоятельным иском к контрагенту, который

выполнял те или иные работы (определение ВС РФ от 28.11.2014 по делу № А56-61896/2013).

ПРИМЕР №1. УО ПЛАТИТ ЗА УБЫТКИ ОТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОНТРАГЕНТОВ

В квартире, которая была застрахована по договору страхования имущества физических лиц, произошел залив квартиры. Суды установили, что залитие произошло в результате несвоевременной очистки кровли дома от снега. Страховая выплатила страховое возмещение и обратилась к УО в порядке суброгации о взыскании выплаченного возмещения. УО оправдывалась тем, что между нею и другой организацией был заключен договор, предмет которого — работы по очистке кровли от снега и наледи. УО полагала, что это является основанием для освобождения ее от ответственности и необходимости предъявления страховщиком требований непосредственно к контрагенту УО. Однако суд требования страховщика удовлетворил.

5. ПРЕДЪЯВЛЯЕМ ТРЕБОВАНИЯ К КОНТРАГЕНТУ

Для взыскания убытков с контрагента требуется доказать тот же круг обстоятельств, который подлежит доказательству при предъявлении иска страховой к УО.

До обращения в суд с иском к контрагенту необходимо соблюсти претензионный порядок урегулирования спора (ч. 5 ст. 4 АПК РФ).

ВЫВОД

УО имеет право застраховать ответственность за причинение вреда третьим лицам.

УО обязана застраховать свою ответственность как владельца опасного объекта — лифта. Это следует из содержания п. 4 ст. 2, п. 5 ст. 2 Закона № 225-ФЗ.

Страховая компания имеет право обратиться в порядке суброгации к УО и взыскать выплаченную сумму, если докажет: возникновение убытков и их размер, причинно-следственную связь между действиями (бездействием) УО и возникшими у потерпевшего убытками.

При взыскании страхового возмещения в порядке суброгации УО может обратиться с самостоятельным иском к контрагенту, который ненадлежаще выполнил работы.