

Судебная практика

Если за стеной живёт «поросёнок»

Встречаются в многоквартирных домах соседи, для которых чистота – понятие неведомое

Как бороться с теми, кто разводит антисанитарию, превращает свою квартиру в фабрику тараканов, клопов, мышей, которые потом расползаются по всему дому? Чётких законов на этот счёт, увы, нет. Разные муниципалитеты прописывают нормативы, есть они в уставе МКД. Но часто в таких спорных вопросах правозащитники опираются на судебную российскую практику.

Так, в Санкт-Петербурге разгорелся конфликт между ЖСК и одним из собственников многоквартирного дома, запустившим свою квартиру до антисанитарного состояния. Кооператив обратился в суд, чтобы обязать нерадивого жильца предоставить доступ в жилое помещение для обследования, а при необходимости – для проведения очистки квартиры, её санобработки, дезинфекции за счёт средств ответчика. Также ЖСК просил взыскать с него судебные расходы.

В обоснование требований кооператив ссылался на то, что квартира захламлена и находится в антисанитарном состоянии, из неё доносится тяжёлый неприятный запах.

В подъезде грязно, жильцы дома жалуются на антисанитарию и содержание в квартире ответчика большого количества животных

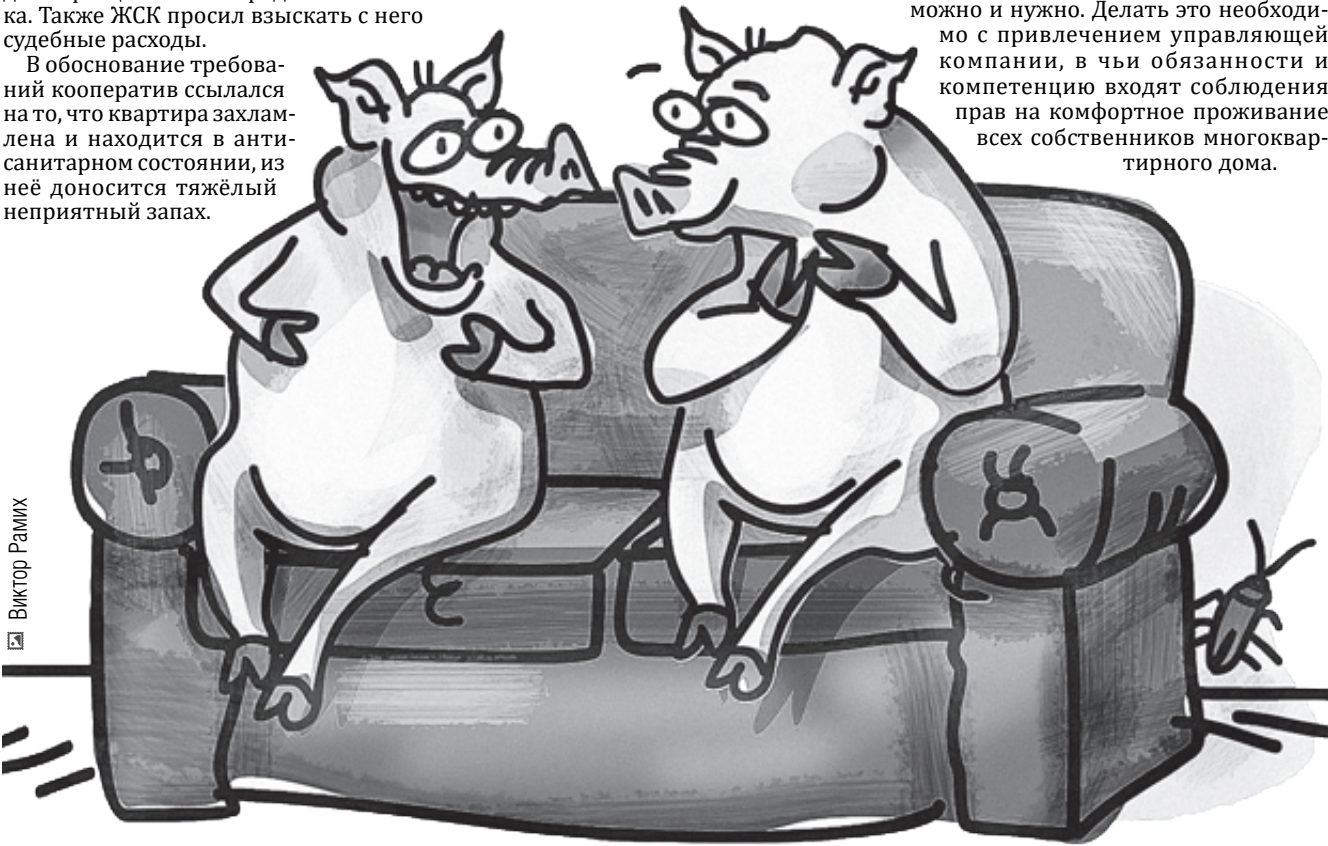
Неоднократные предписания с требованием привести жилплощадь в порядок собственник игнорирует. Тем самым он систематически нарушает права соседей, правила проживания в многоквартирном доме и санитарно-эпидемиологические нормы.

В подтверждение жилищный кооператив представил акты, составленные по результатам выхода на адрес ответчика. Свидетели – соседи по подъезду – также пояснили суду: из квартиры исходит стойкий неприятный запах, многоголосное кошачье мяуканье. Изменить ситуацию не получается, так

как ответчик не пускает к себе ни участкового, ни председателя управляющей организации.

Бороться пришлось долго. Но в итоге суды трёх инстанций удовлетворили иски о взыскании расходов на оплату коммунальных услуг, взыскании неустойки за нарушение сроков предоставления доступа в квартиру для обследования и проведения очистки. Иск о взыскании расходов на оплату коммунальных услуг был удовлетворен в полном объеме. Иск о взыскании неустойки за нарушение сроков предоставления доступа в квартиру для обследования и проведения очистки был удовлетворен в полном объеме. Иск о взыскании расходов на оплату коммунальных услуг был удовлетворен в полном объеме.

Опираясь на этот правовой опыт, можно сделать вывод: бороться с любителями вести асоциальный образ жизни, которые «загаживают» свою квартиру, подъезд и соседние помещения, заводят десятки животных, от которых дышать нечем всему дому, можно и нужно. Делать это необходимо с привлечением управляющей компании, в чьи обязанности и компетенцию входят соблюдения прав на комфортное проживание всех собственников многоквартирного дома.



Виктор Рамих

Ответственность

Нюансы законодательства

Владелец квартиры, повредивший общее имущество, должен возместить ущерб за свой счёт.

Жильцы многоквартирных домов платят за содержание жилья – уборку, вывоз мусора, ремонт, озеленение территории. Чем больше жилплощадь, тем больше придётся платить по этой графе в квитанции. Но до настоящего момента этот принцип зачастую не распространялся на садовые товарищества, частные посёлки. Например, на голосованиях у владельцев земельных участков было по одному голосу – даже если у кого-то таких участков несколько. Изменения в Гражданском кодексе устранили этот пробел, и теперь количество голосов собственника пропорционально размеру его доли в праве собственности на общее имущество.

Также в новых положениях указано, что собственник, намеренно повредивший общее имущество – засорил мусоропровод, поджёл кнопки в лифте, изрисовал стены подъезда, сломал перила, – обязан взять на себя расходы по ремонту. Если же что-то пришлось

в негодность с течением времени, то собственники должны будут платить за ремонт совместно. При этом сумма платежа каждого участника будет высчитываться пропорционально площади его недвижимости.

Эксперты объясняют, что норма, которая вступила в силу 1 октября, – это уточнение в области общего имущества, потому что о нём говорилось только в Жилищном кодексе. Оттуда не следовало, что виновное лицо ответственно за порчу общего имущества, но для этого и не нужно было специального закона – это указывалось в общей части Гражданского кодекса об ответственности. Поэтому в новых положениях дополнительно внесли ТСЖ, СНТ – всё это одни из видов объединения собственников недвижимости. В плане ответственности за порчу имущества в многоквартирном доме – это просто дублирование общей нормы об ответственности за ущерб.

В Жилищном кодексе указано: за содержание общего имущества в многоквартирном доме отвечает управляющая организация. Кодексом об админи-

стративных нарушениях предусмотрены штрафы в случае, если управляющая организация ненадлежащим образом содержит это имущество, например, что-то повреждено. Размер штрафов варьируется от 40 тысяч рублей для ТСЖ до 50 тысяч для коммерческих управляющих компаний. И даже если установят виновника, это не освободит УК от обязанности возмещать всё за свой счёт, чтобы не получить штраф. А уже после этого организация сможет взыскать ущерб в судебном и досудебном порядке.

Отдельная глава закона позволяет сдавать в аренду часть общего имущества. Но только в тех случаях, если оно пригодно для самостоятельного использования и на это согласились все собственники. Прибыль от этой аренды должна делиться согласно долям собственников.

Также из закона следует, что если собственник на собрании предложил провести какие-либо дополнительные работы, но его не поддержали как минимум две трети от общего числа участников, то такие расходы он должен взять на себя. При этом он может собрать заинтересованную группу собственников и поделить траты с ними.

Актуально

Критерии допуска

Правительство России вводит новые требования к участникам торгов на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах.

Соответствующее постановление подписал премьер-министр Михаил Мишустин. В кабмине считают, что это позволит не допустить недобросовестных подрядчиков к тендерам. В конкурсе по отбору исполнителей для капремонта участвуют компании из реестра квалифицированных подрядных организаций. Но они могут быть исключены из такого реестра на определённых законом основаниях.

Кабмин утвердил новые требования к подрядчикам по капремонту многоквартирных домов. Так, в частности, внесено условие, что в предварительном отборе не могут принимать участие организации, которые в течение года до даты рассмотрения заявки были исключены из реестра из-за неоднократного отказа исполнять контракт по выигранному тендеру, из-за судимости в сфере экономики у руководителя или главного бухгалтера, за предоставление недостоверных сведений о компании. В новой редакции организация не допускается до торгов, если ресурсоснабжающая организация приостановила её право готовить проектную документацию и выполнять инженерные изыскания, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт. Как указано на сайте Правительства РФ, новое постановление нужно, чтобы в конкурсе по отбору подрядчиков для капремонта участвовали только квалифицированные и добросовестные компании. Документ вступит в силу 24 октября 2023 года.

Нововведения

ГОСТ вам в помощь

С 1 марта 2024 года управляющие организации и ТСЖ при подготовке предложений по содержанию и ремонту общего имущества в МКД смогут пользоваться новым стандартом.

В конце сентября ГОСТ по управлению многоквартирными домами утвердил Росстандарт. Данный стандарт поможет управляющим организациям и товариществам собственников жилья выполнять обязанности по представлению собственникам предложений о размере платы за содержание жилого помещения.

Как отметила глава экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец, документ введён впервые, раньше все делали предложение так, как считали нужным, с учётом обязательных требований. Сейчас это придётся делать в соответствии с ГОСТом. Подготовка предложения включает разработку перечня работ и услуг, определение их стоимости, её расчёт и обоснование, перечень и варианты передачи общего имущества в пользование третьим лицам, расчёт размера платы за содержание жилого помещения для утверждения его на общем собрании собственников, а также ознакомление собственников с проектом будущих работ и трат.

Это интересно

А вдруг повезёт

«НОВАТЭК-Челябинск» разыграет между пользователями полезный девайс для ноутбука.

Региональный поставщик природного газа «НОВАТЭК-Челябинск» предложил жителям области сыграть специальную охлаждающую подставку для ноутбука. Условий для того, чтобы стать претендентом на обладание полезного девайса, немного, и они несложные.

Для участия необходимо быть подписчиком сообщества в соцсети «ВКонтакте», поставить лайк посту с объявлением конкурса, сделать репост поста с объявлением конкурса на свою стену закреплённым сообщением. Победитель будет определён 1 ноября случайным образом среди тех, кто выполнит условия.

Напомним, «НОВАТЭК-Челябинск» не первый раз проводит розыгрыши среди своих клиентов. Компания уже вручила больше 50 сертификатов добросовестным плательщикам, которые выполнили пару несложных условий.

Опыт

Против лома есть приёмы

В новосибирской лаборатории изобрели чудо-средство, растворяющее краску, которую вандалы наносят на стены домов.

Растворитель уже опробовали на незаконных граффити: рисунок выцвел на глазах сотрудников городской службы ЖКХ. Такое средство может стать полезным инструментом для управляющих организаций по содержанию фасадов многоквартирных домов. Как отметили в департаменте энергетики, ЖКХ мэрии Новосибирска, новинку придумали в местной лаборатории – разработка средства шла полтора года. Причём изначально учёные думали над средством для уничтожения запаха канализации и следов армированного скотча. Производители уточнили, что способность растворять граффити оказалась неожиданным бонусом. Коммунальные службы уже опробовали новинку, уничтожив на пористой стене рекламу наркотиков.