

КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ

№ 7–8 (133–134)
июль–август, 2015

Общероссийское отраслевое объединение работодателей
«Союз коммунальных предприятий»

www.unioncom.ru



8 800 333 888 7
www.vzljot.ru

Максимально
соответствует
новым правилам
коммерческого учета
энергоресурсов

Позволяет осуществлять
абонентский учет тепла,
воды и электроэнергии

Имеет встроенное
резервное питание

**СОВРЕМЕННЫЕ
ТЕХНОЛОГИИ
ПО НОВЫМ
ПРАВИЛАМ
УЧЕТА**

РЕАЛЬНОСТЬ ИЗМЕРЕНИЙ

Приближаем
благополучное
завтра
с. 4

Чистая вода для
городского жилья
и загородного дома
с. 33

Плата за ресурс
или расплата за
неэффективность?
с. 50



Николай Шубин,
кандидат экономических
наук, директор ООО
«Южный региональный центр
поддержки ЖКХ»

■
В ходе эксплуатации
многоквартирного дома
важно разграничить обя-
занности по содержанию и
благоустройству придомовой
и прилегающей территории.

Содержание придомовой территории – важный вопрос эксплуатации многоквартирного дома. Он находится в сфере ведения жилищного законодательства.

Вместе с тем в отношении придомовой и прилегающей территории также действуют местные правила благоустройства, которые не тождественны обязанностям по содержанию общедолевого имущества.

В этой связи с практической точки зрения важно дифференцировать понятия придомовой и прилегающей территории. Площадь и состав придомовой территории влияют на объем затрат на содержание данной части общедолевого имущества за счет статьи «содержание и ремонт многоквартирного дома», следовательно, напрямую затрагивают экономическую составляющую эксплуатации МКД.

Жилищный кодекс РФ не содержит такого понятия, как придомовая либо прилегающая территория МКД. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты отнесены к составу общего имущества. Границы и размер земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Нормативное определение понятия «придомовая территория» дается в Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»).

Согласно данному документу под придомовой территорией понимается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (п. 24 Минимального перечня).

Получается, что придомовая территория входит в состав общего имущества

МКД, ее граница совпадает с границей земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Таким образом, обязанность по содержанию придомовой территории проистекает из права собственности на общее имущество в МКД и является обязанностью, урегулированной прежде всего жилищным законодательством (ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме).

Ответственность за ненадлежащее содержание придомовой территории предусмотрена ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», а также ст. 7.23.3 КоАП РФ «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» и ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований».

Привлечение к ответственности за нарушение указанных норм осуществляется органами государственной жилищной инспекции субъектов РФ.

Правила благоустройства

Иначе обстоит дело с соблюдением правил благоустройства на придомовой и прилегающей территории. Данный документ утверждается органами местного самоуправления. Правила благоустройства действуют в том числе на придомовой территории (в границах земельного участка многоквартирного дома) и могут накладываться на собственников дополнительные обязанности, помимо предусмотренных в рамках содержания, определенного жилищным законодательством.

Ответственность за несоблюдение правил благоустройства предусматривается не Кодексом РФ об административных правонарушениях, а законами субъектов РФ в области административных правонарушений.

Соответственно, органы государственной жилищной инспекции субъектов РФ не наделены полномочиями на привлечение к административной ответственности

за нарушение муниципальных правил благоустройства, выявленных на придомовой территории.

Прилегающая территория не входит в состав придомовой территории. Конкретное ее определение дается в муниципальных нормативных актах, определяющих обязанности по ее уборке и содержанию. В обобщенном виде прилегающая территория – часть территории общего пользования, непосредственно примыкающая по периметру к отведенной территории в границах, определяемых правилами благоустройства, и закрепленная за собственниками или владельцами в целях обеспечения чистоты (Правила благоустройства территории г. Ростова-на-Дону).

Подавляющее большинство муниципальных правил благоустройства обязывает собственников многоквартирных домов и жилищно-эксплуатирующие организации осуществлять содержание и уборку не только придомовой, но и прилегающей территории общего пользования, не входящей в состав общедолевого имущества.

Дискуссионный вопрос

Долгое время являлся дискуссионным вопрос: насколько правомерны требования о содержании прилегающей территории за пределами земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Точку в этой дискуссии поставило Определение Верховного суда РФ от 12.03.2015 по делу № 310-КГ14-4599, А09-10816/2013. В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Правом на использование земельных участков в соответствии со ст. 40, 41 Земельного кодекса РФ наделены собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков. На указанных лиц в силу ст. 42 данного Кодекса возложены, в том числе обязанности по соблюдению при использовании земельных участков требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, а также по недопущению их загрязнения и захламления.

Из системного толкования изложенных норм следует, что возложение на собственников, владельцев, пользователей земель-



ных участков обязанности по содержанию территории, прилегающей к их земельным участкам, может быть осуществлено либо на основании федерального закона, либо на основании договора.

Федеральное законодательство такой обязанности не предусматривает. В данном случае указанная обязанность, закрепленная в правилах благоустройства, возложена решением органа местного самоуправления.

Верховный суд РФ пришел к следующему выводу: местные Правила благоустройства не могут устанавливать для собственников, владельцев, пользователей земельных участков дополнительное бремя по содержанию имущества, не принадлежащего им, что согласно приведенным нормам права не относится к компетенции органов местного самоуправления, а может устанавливаться только федеральным законом или договором.

Таким образом, с учетом сложившейся правоприменительной практики возложение обязанностей органами местного самоуправления по содержанию территории, находящейся в государственной или муниципальной собственности, на юридических и физических лиц, которые правами пользования, иными вещными правами на данные объекты не обладают, иначе как на договорной основе законодателем не предусмотрено.

Только федеральный закон может обязать собственника убирать прилегающую территорию. □