

Вопросы жилищной тематики, поступающие к уполномоченному по правам человека в Архангельской области, являются одними из самых многочисленных. Настоящий информационный материал подготовлен на основе наиболее часто поступающих к Уполномоченному вопросов в жилищной сфере.

*При подготовке материала использована информация, размещенная в ИПС КонсультантПлюс, на сайтах [Reformagkh.ru](http://Reformagkh.ru), [pravo.rg.ru](http://pravo.rg.ru)*

---

*Общее собрание собственников*

---

*Кто имеет право созвать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома?*

Инициировать проведение собрания может любой собственник квартиры или нежилого помещения или группа таких собственников в многоквартирном доме. Процедура проведения собраний детально прописана в ст. 45 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

*Если на очную часть очно-заочного общего собрания никто не придет, оно будет считаться состоявшимся?*

Будет, если в заочной форме этого же собрания примет участие достаточное количество собственников. Количество собственников на очной части собрания в очно-заочной форме законодательство не устанавливает. Кворум состоит из собственников, участвовавших как в очной, так и в заочной части голосования (ч. 3 ст. 47 ЖК).

*Можно ли оспорить только часть решений, принятых на общем собрании, не отменяя всего протокола?*

Да, можно. Протокол и решение общего собрания – разные понятия. Обжалуют в суде не протокол, а решение (ст. 181.3 Гражданского кодекса РФ). Любое решение собрания оформляют протоколом. Так как протокол может содержать несколько самостоятельных решений общего собрания, то и обжаловать можно каждое решение отдельно, даже если все вместе они включены в один протокол.

*Кто имеет право голосовать за собственника? Могут ли участвовать в общем собрании собственников жильцы, проживающие в квартирах дома по найму?*

За собственника могут голосовать их уполномоченные представители на основании доверенности или иных законных оснований. Жильцы, проживающие по найму, могут принимать участие в собрании, но без права голоса или также по доверенности.

*Когда собрание собственников правомочно, при каких условиях?*

Согласно п. 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. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме».

### *Как определяется доля собственника квартиры в общем имуществе дома?*

Согласно п. 1 ст. 37 ЖК РФ «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения». Расчет делается таким образом: берете общую площадь своей квартиры (если квартира 100% принадлежит только вам), делите на общую площадь всех помещений дома и умножаете на 100%. (Пример. Общая площадь дома 3500 кв.м. Общая площадь вашей квартиры составляет 65 кв.м. Ваша доля в общем имуществе дома  $-65:3500 \times 100\% = 1,86\%$ ).

### *Где хранятся решения и протоколы голосования собственников помещений МКД?*

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию в 10-дневный срок после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это требование ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

Копии же указанных документов хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ). Можно, например, передать решением собрания копии протокола и решений на хранение совету дома.

Оригиналы документов не остаются на хранении в организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Согласно ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ управляющая организация в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязана направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

---

*Управление многоквартирным домом*

---

*В управляющей организации отказали в предоставлении отчета о стоимости и объемах выполненных работ за месяц. Сослались на отсутствие такого пункта в договоре. Обратилась в госжилинспекцию с этим вопросом. Мне ответили, что нет никакого способа заставить УК предоставлять собственникам отчеты за месяц. Так ли это?*

В ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе (ГИС ЖКХ).

Договором управления могут быть установлены иные сроки и периодичность предоставления отчетов.

Если ваш договор управления таких оговорок не содержит, то отказ управляющей организации правомерен.

*Имеет ли право управляющая организация распределять общие долги по жильцам?*

В силу ч. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

В ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

В п. 27 постановления от 27.06. 2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» Пленум Верховного Суда РФ разъяснил, что собственники жилого помещения в многоквартирном доме несут обязанность по оплате жилого помещения и

коммунальных услуг соразмерно их доле в праве общей долевой собственности на жилое помещение (ст. 249 Гражданского кодекса РФ).

По смыслу ст. 155 ЖК РФ и ст. 249 ГК РФ каждый из таких собственников жилого помещения вправе требовать заключения с ним отдельного соглашения, на основании которого вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачи отдельного платежного документа.

В силу ч. 1 ст. 162 ЖК РФ каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

Поэтому, можно сказать, что законодательно установлен прямой запрет на распределение задолженности отдельных потребителей на остальной коллектив собственников.

*Имею ли я право проверять состояние общедомовых счетчиков, так как являюсь собственником квартиры в этом доме, а счетчики являются общедомовым имуществом? Считаю неправомерными действия со стороны УК, которая препятствует моему ознакомлению с состоянием счетчиков и их показаниями.*

Закон не обязывает управляющую организацию по требованию собственника помещения в многоквартирном доме предоставлять доступ к общедомовым приборам учета.

Вместе с тем обязанности управляющей организации, являющейся исполнителем коммунальных услуг, прописаны в «Правилах предоставления коммунальных услуг», утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. В силу пп. «е» п. 31 указанных правил управляющая организация при наличии коллективного (общедомового) прибора учета обязана ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

При обращении потребителя управляющая организация обязана предоставить по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета. Эти сведения вы можете запросить в любой момент для проверки правильности начисления платы.

*В нашем подъезде косметический ремонт не делался давно. Нам говорят, что нужно написать заявление в управляющую организацию, потом она увеличит плату, накопит средства и проведет косметический ремонт подъезда. Правильно ли это? Есть ли еще законные способы отремонтировать подъезд?*

Согласно п. 3.2.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, управляющая компания обязана проводить ремонт в подъезде с периодичностью один раз в три или пять лет в зависимости от типа здания и физического износа. Ко всему прочему ремонт может проводиться и чаще, если этого захотят собственники на общем собрании. Управляющая компания обязана выполнять эти работы вне зависимости от того, включены ли они в договор об управлении или же нет.

Для того чтобы провести косметический ремонт в подъезде, нужно написать обращение управляющей компании. Если она согласилась с требованиями, следует утвердить перечень работ на собрании жильцов. После ремонта следует приемка работ, желательно контролировать ремонт в течение всего срока.

*Проживаю в квартире, расположенной на втором этаже четырехэтажного дома. В кухне газовая плита. На протяжении нескольких лет в квартире не работает вентиляция. Визуальный осмотр показал, что вентиляционная шахта забита строительным мусором. К кому можно обратиться для устранения указанной проблемы?*

В силу пп. «д» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, заключение договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем в случаях, предусмотренных законодательством РФ, является одним из стандартов управления. Наличие такого договора позволяет говорить о соблюдении лицензионных требований.

Одним из таких обязательных договоров является договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования.

Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» утверждены Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению.

Согласно п. 5 Правил пользования газом обязательным условием безопасного использования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования является надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов жилых помещений и многоквартирных домов.

Также в постановлении содержится минимальный перечень работ (оказываемых услуг) по техобслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования.

Пункт 12 минимального перечня устанавливает выполнение специализированной подрядной организацией проверки наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом.

Если вы еще никуда не обращались с жалобой на ненадлежащее состояние вентиляционного канала, первоначально можно обратиться в управляющую организацию, которая должна обеспечить явку специалиста специализированной подрядной организации и предпринять меры к устранению нарушения.

*Срок поверки счетчиков воды отсчитывается от изготовления счетчика или от даты его установки?*

В силу положений п. 80 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, к использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

Все приборы учета подлежат первичной поверке, а в процессе эксплуатации - периодической поверке. Ваш счетчик не является исключением.

Информацию о том, когда первично он поверен, вы найдете в паспорте, равно как и установленный межповерочный интервал, т.е. тот период, в течение которого показания прибора учета используются для расчета платы за потребляемые услуги, дату следующей поверки.

Таким образом, дата поверки прибора учета связана не с моментом его изготовления, установки или ввода в эксплуатацию, а с моментом проведения первичной поверки.

*Мы с семьей проживаем на первом этаже дома. У нас и у соседей в квартире появлялись муравьи. Звонили в управляющую компанию, просили провести дератизацию. Они отказывают, обосновывая тем, что поскольку жилое помещение принадлежит на праве собственности жильцам, мы должны этим заниматься сами. Куда необходимо обращаться, чтобы провели дератизацию подвала, лестничных клеток? Кто несет за это ответственность?*

В первую очередь необходимо письменно обратиться в управляющую организацию с требованием о проведении дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Мотивировать требование о проведении данных работ вы можете п. 23 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, относящим к составу обязательных работ по содержанию таких помещений проведение дератизации и дезинсекции.

Также данный вопрос регламентирован п. 3.4.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, предусматривающим, что организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях. Если ваше обращение будет проигнорировано, рекомендуем обратиться в региональное управление Роспотребнадзора.

### *Кто должен ремонтировать балкон в многоквартирном доме?*

Балкон относится к общему имуществу многоквартирного дома, но не весь, а лишь его балконная плита (пол). Она считается ограждающей конструкцией и находится в ведении управляющей организации, которая отвечает за ее содержание и ремонт. За остальные части балкона (козырек, крышу, парапет, а также остекление) ответственность несет собственник. Эти элементы считаются имуществом квартиры, а балконная плита и несущая стена принадлежат всему дому.

Состояние балконной плиты считается аварийным, если:

- есть трещины и дефекты стыков плиты и прилегающей несущей стены;
- от плиты отваливаются куски бетона;
- стали видны армирующие элементы конструкции;
- изношены и шатаются перила парапета;
- ржавеют перекрытия;
- износились элементы системы водостоков;
- металлическая арматура подвержена коррозии и разрушается.

Если ваш балкон имеет какие-либо повреждения, трещины и т. д., необходимо обратиться в управляющую организацию. В заявлении следует указать, что балкон находится в аварийном состоянии. После этого управляющая организация должна провести осмотр и составить акт по его результатам. Ремонт проведут, если по итогам осмотра будет подтверждено неудовлетворительное состояние балкона.

Заниматься восстановлением балконной плиты и ремонтом несущей стены будут либо представители УК, либо привлеченные для этой цели



специализированные компании. Прочие части балконов хозяева квартир должны ремонтировать самостоятельно.

---

*Содержание общедомового имущества собственников помещений в многоквартирном доме*

---

*Как часто должна проводиться проверка состояния вентиляции?*

Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) производится не реже 3 раз в год п. 12 Постановления Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

*В какие сроки должен быть устранен выявленный засор мусоропровода?*

Незамедлительно. Это установлено п. 14 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290.

*Где можно узнать, какие документы входят в состав документации на многоквартирный дом?*

Перечень технической документации на многоквартирный дом содержится в п. 24 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491

*Что такое общее имущество собственников? Из чего оно состоит?*

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:  
помещения, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме – это лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные

коммуникации или иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

крыши;

ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства;

иные объекты, расположенные на земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (например, детские площадки).

*Каким документом устанавливаются требования к естественному и искусственному освещению на лестничных площадках, ступенях лестниц, в лифтовых холлах, поэтажных коридорах, вестибюлях, подвалах и чердаках многоквартирного дома?*

Гигиенические требования к естественному и искусственному освещению и инсоляции установлены Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

*Каким постановлением Правительства Российской Федерации установлен порядок пользования газом в части обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования?*

Такой порядок установлен Правилами пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410

*Каким документом установлено требование по проведению мероприятий, направленных на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого*

*здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация)?*

Требования к организации и проведению дератизационных мероприятий установлены Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 4 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 3.3686-21 «Санитарно-эпидемиологические требования по профилактике инфекционных болезней».

*Собственникам был сдан дом с видеокameraми, входящими в состав общедомового имущества. Управляющая организация не предоставляет договор о сумме за обслуживание камер и о том, какая организация обслуживает наши камеры. С каждой квартиры взимается по 100 руб. Управляющая организация утверждает, что застройщик сдал дом с камерами, платить за все обязаны собственники жилья. Можем ли мы отказаться от этих камер, если это наше общее имущество, и должны ли мы осуществлять обслуживание камер за столь высокую плату?*

Содержание системы видеонаблюдения не указано в качестве обязательной работы в Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Поэтому такая работа является дополнительной, порядок ее выполнения и стоимость утверждаются на общем собрании собственников.

Если камеры видеонаблюдения не нужны собственникам, то возможен вариант принятия на собрании решения об исключении камер из состава общего имущества.

*В доме домофон ломается каждую неделю. Обратились в управляющую организацию с просьбой заменить оборудование на новое, поскольку жильцы все эти годы платят управляющей компании за обслуживание домофона. Но нам ответили, что жильцы должны купить и установить оборудование сами и сами же его оплатить. Правомерно ли это?*

В силу п. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, запирающие устройства дверей подъездов многоквартирного дома, включенные во внутридомовую систему электроснабжения, относятся к общему имуществу собственников дома. Таким образом, домофон, установленный на двери подъезда, является общим имуществом собственников дома.

Необходимо учитывать, что обслуживание домофона (т.е. его содержание и ремонт) и его замена – это разные по правовой природе

действия. При обслуживании производится поддержание оборудования в работоспособном состоянии в течение определенного периода, при замене – однократно происходит полная смена оборудования.

Из содержания вопроса следует, что управляющая компания обслуживает установленный домофон. При этом замена домофона не входит в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

При таких обстоятельствах управляющая организация не обязана производить замену домофона за счет средств, выплаченных на его содержание.

Вместе с тем такая обязанность может быть установлена договором управления многоквартирным домом, заключенным с управляющей компанией. В этом случае жильцы дома вправе потребовать у управляющей компании заменить домофон.

---

### *Предоставление и оплата жилищно-коммунальных услуг*

---

*В платежном документе появились новые расходы за услуги консьержа и видеонаблюдение. Кто и как устанавливает размер платы за эти услуги в многоквартирном доме?*

Данные виды услуг не входят в минимальный перечень услуги работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и являются дополнительными. Принятие решения об оказании дополнительных услуг, в частности услуг консьержей, охраны, видеонаблюдения, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники помещений на общем собрании обязаны утвердить перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Решение общего собрания принимается большинством голосов от общего количества голосов принимающих участие в собрании собственников помещений.

При этом собрание является правомочным, если в нем приняли участие собственники помещений в доме или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

*Кем и при каких условиях принимается решение об окончании и начале отопительного сезона?*

В соответствии с п. 5 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» отопительный период должен начинаться не позднее и заканчиваться не ранее дня, следующего за днем окончания 5-дневного периода, в течение которого соответственно среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

Если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается во внутридомовые инженерные системы по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом.

Согласно п. 2.6.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, начало отопительного сезона устанавливается органами местного самоуправления.

Необходимо отметить, что законодательство в этой сфере не ограничивает право органов местного самоуправления установить более ранние сроки начала и более поздние сроки окончания отопительного периода

Если при отсутствии централизованного теплоснабжения производство и предоставление исполнителем коммунальной услуги по отоплению осуществляются с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, то условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода и (или) дата начала и (или) окончания отопительного периода устанавливаются решением собственников помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов.

*Купили дочери квартиру в новостройке в другом городе. Квартира без ремонта, сантехники. В ней никто не прописан и не проживает. Имеются счетчики на газ, воду и свет, по ним и идет оплата. С нас ежемесячно берут плату на общедомовые нужды (домофон, которого в квартире нет, вывоз мусора, свет и тепло в местах общего пользования). Мы обращались с заявлением в нашу управляющую компанию об отмене оплаты на основании того, что в квартире никто не прописан и не проживает. Заявление принять у нас отказались, мотивируя тем, что оплачивать мы обязаны. Правомерны ли действия управляющей компании? На основании чего мы можем отказаться от вышеперечисленных оплат?*

В силу п. 2 ч. 1 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе электроэнергия, затрачиваемая при освещении мест общего пользования).

Обслуживание запирающего устройства (домофона), входящего в состав общего имущества, и вывоз твердых бытовых отходов являются составной частью платы за содержание жилого помещения.

Согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме не освобождает собственника такого помещения от бремени расходов на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за коммунальную услугу по отоплению включает в себя расходы на тепловую энергию, затраченную на отопление помещений общего пользования и не подлежит перерасчету в силу п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. В отличие от иных коммунальных услуг услуга по отоплению предоставляется вне зависимости от фактического проживания потребителя в помещении.

Таким образом, отказ управляющей организации правомерен.

*Периодически не приходят квитанции за ЖКУ. Должен ли я в этом случае оплачивать жилищно-коммунальные услуги и как рассчитать размер платы?*

Прежде всего следует отметить, что обязанности по оплате жилищно-коммунальных услуг прямо предусмотрены законом, то есть возникают в силу закона, а не в силу того, что собственникам приходят квитанции.

Если не пришла квитанция, то лучше обратиться в управляющую организацию. Отказаться платить за ЖКУ только потому, что не пришла квитанция, нельзя. Этой же позиции придерживается и Верховный Суд (Определение от 10.04.2019 №303-ЭС19-3457).

*Мы живем в двухэтажном деревянном доме на втором этаже, на первом этаже у соседей засорилась канализация, у нас тоже она перестала работать. Но проблема в том, что в этой квартире уже год никто не живет, неизвестно, есть ли собственники. Что нужно делать в такой ситуации?*

Частью 4 ст. 3 Жилищного кодекса РФ каждому человеку гарантировано право получения коммунальных услуг.

Вместе с тем в соответствии со ст. 25 Конституции РФ жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

В силу ч. 3 ст. 3 Жилищного кодекса РФ проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Следовательно, в рассматриваемом случае проникнуть в квартиру соседей для проведения ремонта канализации без их согласия можно только на основании решения суда.

С целью установления информации о собственниках квартиры необходимо обратиться в Росреестр или МФЦ для получения выписки из ЕГРН, содержащей сведения о собственниках объекта недвижимости.

Для выяснения сведений о лицах, зарегистрированных в квартире соседей, и о месте их нахождения необходимо обратиться в местные органы внутренних дел.

Если после выяснения информации о собственниках квартиры, они будут препятствовать устранению засора, необходимо обратиться в суд с исковым заявлением о предоставлении доступа в жилое помещение для проведения ремонтных работ.

---

*Права и обязанности нанимателей и собственников  
жилых помещений*

---

*Живу в общежитии коридорного типа. Соседи затеяли ремонт туалета за свой счет, я отказалась. Они пригрозили закрыть туалет на замок. Кто должен делать ремонт мест общего пользования в общежитии? Имеют ли право соседи закрывать места общего пользования?*

В п. 2 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ определено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности, помещения в многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения

социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (п. 1 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ).

Проведение всех работ по ремонту помещений общего пользования должно быть обеспечено управляющей организацией в рамках исполнения договора управления.

Восстановление помещения не дает гражданину основания создавать препятствия к использованию данного имущества остальными собственниками, не влечет за собой изменения состава общего имущества в многоквартирном доме.

Ваш сосед, если он ранее обращался с претензией о ненадлежащем состоянии помещения туалета в управляющую организацию, может потребовать возмещения понесенных им затрат.

*Я прописана в муниципальной квартире с братом, который ведет аморальный образ жизни, и его дочкой, которую никогда не видела. На данный момент образовался долг за коммунальные услуги 400 тыс. руб. Брат оплачивать ничего не хочет. Возможно ли разделить лицевой счет и имеющийся долг пополам?*

В силу п. 5 ч. 3 ст. 67, ч. 1 и 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 69 ЖК РФ предусматривает равенство прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи. Все дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

В соответствии с ч. 4 ст. 69 ЖК РФ, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

В п. 30 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», разъясняется, что исходя из ч. 4 ст. 69 ЖК РФ бывший член семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего



порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения. Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от нанимателя. Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию, разрешаются в судебном порядке.

Если между лицами, проживающими в жилом помещении по договору социального найма, имеется соглашение об определении порядка пользования этим жилым помещением (например, бывший член семьи нанимателя пользуется отдельной комнатой в квартире), то вышеназванные расходы могут быть определены судом с учетом данного обстоятельства.

Таким образом, вам необходимо предложить брату заключить соглашение об определении порядка пользования помещением и несения расходов на его содержание и коммунальные услуг.

Если такое предложение будет им проигнорировано, вопрос необходимо разрешить вопрос в судебном порядке.

Как правило суд выносит решение об определении порядка и размера участия в расходах по оплате жилья и коммунальных услуг и обязывает наймодателя (управляющую организацию) производить раздельное начисление платы и выставлять отдельные платежные документы.

Однако такое разделение будет возможным с момента вступления в силу решения суда. Задолженность же за предыдущие периоды будет взыскиваться в солидарном порядке.

Согласно п. 1 ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

*Являюсь собственником квартиры в многоквартирном доме, который признали аварийным и непригодным для проживания. Следует ли платить за содержание и ремонт?*

Ограничений нет, поэтому оплату за содержание, текущий ремонт и услуги управления, а также коммунальные услуги необходимо вносить.

По большей части, отсутствие подобного ограничения связано с тем фактом, что момент признания дома аварийным и фактическое расселение жителей, а также снос дома не совпадают. В итоге возникает "переходный" период, когда дом признан аварийным, но в нем проживают, а управляющая организация, в свою очередь, продолжает управлять домом и оказывать услуги и выполнять работы, поскольку признание дома аварийным не является основанием для расторжения договора управления, прекращения управления домом, а также ликвидации ТСЖ, если таковое имеется в доме.

При этом в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу взносы на капитальный ремонт не уплачиваются (ч. 2 ст. 169 Жилищного кодекса РФ).

*Что делать, если соседи заставили подвальные общедомовые помещения?*

В соответствии с п. 4.1.15 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 не допускается захламлять и загрязнять подвальные помещения и использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения. Прежде всего обратитесь в управляющую организацию. В случае ее бездействия - в органы государственного (муниципального) жилищного контроля и надзора.

*Покупаем квартиру, у старого владельца имеется задолженность за воду и электричество. Риелтор утверждает, что с новых владельцев спроса не будет, долг останется за старым владельцем, а не за квартирой. Это так?*

Обязанность по внесению оплаты за жилищно-коммунальные услуги возникает у собственника с даты возникновения права собственности (п. 5 ч. 2 ст. 153 Жилищного РФ).

По общему правилу, новый собственник квартиры не отвечает по долгам предыдущего, поскольку обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг лежит на каждом собственнике (ст. 210 Гражданского кодекса РФ). Исключение составляют взносы на капитальный ремонт. Так, при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением случаев, когда предыдущим собственником помещения является Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование (публичное образование).

*Как объединить две квартиры в одну?*

Собственник двух смежных квартир в многоквартирном доме вправе объединить их в одну квартиру с соблюдением установленного порядка (ч. 1 ст. 40 ЖК РФ). Такое объединение является перепланировкой, которая представляет собой изменение конфигурации помещений и требует внесения изменений в технический паспорт (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ; п. 1.7.1 Правил, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

Объединить квартиры возможно, если они принадлежат вам на одном праве. Например, нельзя объединить квартиры, одна из которых

принадлежит вам на праве собственности, а другая предоставлена в пользование по договору социального найма.

Необходимо подготовить проект перепланировки и согласовать перепланировку с органом местного самоуправления. После получения разрешения можно провести перепланировку, после чего необходимо получить акт приемочной комиссии.

---

### *Придомовая территория*

---

*Собираюсь посадить сирень во внутреннем дворе жилого многоквартирного дома. Все соседи выразили согласие устно. С кем еще я должен согласовать посадку дерева и почему? Какое расстояние необходимо соблюдать при высадке деревьев на придомовой территории?*

В данном случае все зависит от того, кому принадлежит придомовая территория.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Это означает, что решение о посадке дерева должно приниматься собственниками всех помещений в многоквартирном доме.

Если придомовая территория принадлежит муниципалитету, то будет необходимо получить разрешение администрации. Для этого нужно составить план посадки и согласовать его с администрацией.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. (Приказ Госстроя РФ от 15.12.1999 № 153 «Об утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации»).

*Допускается ли загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры?*

Не допускается. Об этом говорит п. 138 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому

водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

*Я живу на первом этаже. У окон моей квартиры поставили лавочку и рядом с ней урну-пепельницу (установили место для курения). Я против. Большинство соседей согласны. Имеют ли право устанавливать без моего согласия место для курения в двух метрах от моих окон?*

В соответствии с ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции» на основании решения собственника имущества или иного лица, уполномоченного на то собственником имущества, допускается курение табака:

- 1) в специально выделенных местах на открытом воздухе или в изолированных помещениях, которые оборудованы системами вентиляции и организованы на судах, находящихся в дальнем плавании, при оказании услуг по перевозкам пассажиров;
- 2) в специально выделенных местах на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования многоквартирных домов, которые оборудованы системами вентиляции;
- 3) в специально выделенных изолированных помещениях, которые оборудованы системами вентиляции и организованы в аэропортах в зонах, предназначенных для нахождения зарегистрированных на рейс пассажиров после проведения предполетного досмотра, и зонах, предназначенных для пассажиров, следующих транзитом, таким образом, чтобы была исключена возможность наблюдения за курением табака из других помещений.

Таким образом, если данная урна-пепельница установлена на территории общего пользования собственников многоквартирного дома, то необходимо уточнить, принято ли соответствующее решение общим собранием собственников или иным органом, уполномоченным собственниками (решением общего собрания).

В случае если такого решения нет, то вы вправе требовать убрать установленную на территории общего пользования урну-пепельницу.

\*\*\*

---

*Полезные адреса*

---

1. Государственная жилищная инспекция Архангельской области (163072 г. Архангельск, ул. Комсомольская, 38, корп. 1), тел.: (8182) 41-31-90, электронная почта: [archgji@dvinaland.ru](mailto:archgji@dvinaland.ru)
2. Управление Роспотребнадзора по Архангельской области (163000, г. Архангельск, ул. Гайдара, 24, тел.: (8182) 20-05-69, факс (8182) 65-27-83, электронная почта: [arkh@29.rospotrebnadzor.ru](mailto:arkh@29.rospotrebnadzor.ru)).
3. Прокуратура Архангельской области  
163002, г. Архангельск, просп. Новгородский, д. 15  
Телефон: 8 (8182) 41-02-04
4. Департамент городского хозяйства Администрации городского округа «Город Архангельск», отдел по жилищным вопросам  
163000, г. Архангельск, просп. Троицкий, д. 60  
приемная департамента - каб. 414  
e-mail: [dgh@arhcity.ru](mailto:dgh@arhcity.ru)  
Телефон: (8182) 60-67-05
5. Управление муниципального жилищного фонда Администрации городского округа Архангельской области «Северодвинск»  
  
164501, Архангельская обл., г. Северодвинск,  
ул. Индустриальная, д.57А  
Телефон для справок: (8184) 58-37-96
6. Уполномоченный по правам человека в Архангельской области  
Анисимова Любовь Викторовна  
163000, г. Архангельск, пл. Ленина, д. 1  
Телефон: 8 (8182) 20-72-96

Все обращения рекомендуется подавать в письменном виде в 2-х экземплярах с приложением документов (при наличии)