

ЖКХ: Что нужно сделать сейчас, чтобы следующей зимой ваш двор был чистым?

С 1 апреля, согласно Жилищному кодексу РФ, в многоквартирных домах необходимо проводить годовые общие собрания собственников. К этому сроку управляющие компании должны были подготовить отчеты, а также предложения по установке новых тарифов и утверждению планов ремонтов. Значит, самое время разобраться в вопросах: кто и как будет чистить ваш двор и кто за это будет платить?



Фото Артема Ботыгина

ным способом можно собирать деньги с жильцов. Так, представитель одного из ТСЖ из Няндомы рассказал, что плата за механизированную уборку от снега начисляется по факту выполненных работ, решение принимается на общем собрании. По его мнению, это легкий и быстрый способ расчистить дворы. Однако такую практику вряд ли можно признать законной.

«Мы понимаем, что если собственники приняли решение о дополнительном взносе на уборку территории, оно обоснованное. Даже в том случае, если земельный участок не сформирован. Но заявленный пример Няндомы противоречит действующему законодательству: единожды принимается решение оплачивать услугу по факту без утверждения на

А по весне они проснулись...

Елена СВЕТЛИЧНАЯ **БК**
журналист

Если с центральными улицами все вроде бы понятно – за них ответственен муниципалитет, то с дворовыми территориями до сих пор ясности нет. Жильцы ждут действий от управляющих компаний, те ссылаются на границы земельных участков, которые закреплены за домами, либо на недостаток денежных средств. «Это не наша», «мы не обязаны», – кивают стороны друг на друга, а во дворах тем временем тают кучи и сугробы раздора...

НА СНЕЖНОМ ФРОНТЕ БЕЗ ПЕРЕМЕН

«Я как собственник своей квартиры, как житель Архангельска хочу ходить по очищенным дворам и ездить по хорошим дорогам. Но у моего дома вообще ничего не убирается! Другие собственники считают, что это не наша территория: «платить не будем». Но мы как представители интересов граждан должны менять эти стереотипы и прекратить указывать пальцем в сторону муниципальных властей» – в таком ключе поднял тему уборки дворов **министр ТЭК и ЖКХ Архангельской области Андрей ПОТАШЕВ**, выступая на региональном форуме управляющих компаний, прошедшем в марте в Архангельске.

По его словам, эта зима показала, что система уборки дворовых территорий в городе отсутствует в принципе. Как будем справляться со снегопадами в следующий раз?

Заместитель министра Тамара ЛЕМЕШЕВА конкретизировала вопросы: что нужно сделать для того, чтобы дворы убирались? В чем видят корень проблемы управляющие компании?

Все ответы свелись к одному: денег нет. Плата за содержание, установленная собственниками, зачастую не позволяет своевременно чистить дороги, и уж тем более – вывозить снег. Но есть и другая сторона медали. Обслуживающие организации даже не предлагают горожанам решить эту проблему, а из-за пассивности жильцов нужная сумма на расчистку территории из платы на содержание не выделяется.

Так, представители управляющих компаний из районов, выступавшие на форуме, заявили: судебная практика свидетельствует о том, что граждане вправе содержать территорию вне зависимости от того, отмежеван ли участок. Если они согласны платить за уборку – вопросов нет. Но, как правило,

жильцы не желают оплачивать данную услугу, уповая на администрацию муниципального образования.

В некоторых муниципалитетах пошли по пути принудительной «нарезки» участков. В Архангельске, к примеру, ввели понятие «прилегающая территория». В частности, на управляющие компании возлагалась обязанность содержать территории до середины соседнего дворовладения, а если таковых нет, то по периметру отведенных участков в радиусе 15 метров. Эти положения закреплялись Правилами благоустройства и озеленения Архангельска, утвержденными Архангельским городским Советом депутатов в мае 2006 года.

Данные нормы управляющие компании безрезультатно пытались отменить через арбитражный суд в 2010 году. Удалось это сделать только спустя шесть лет, но уже по исковому заявлению областной прокуратуры. Решением Верховного суда РФ от 28 сентября 2016 года документ в части, определяющей границы прилегающей территории, был признан недействующим.

«Правила нарушают права и охраняют законом интересы физических и юридических лиц, незаконно возлагая на них обязанность по содержанию прилегающих территорий, собственниками или землепользователями которых они не являются», – говорилось в решении Архангельского областного суда, правомерность которого подтвердил Верховный суд. – Эта обязанность может быть предусмотрена либо действующим законодательством, либо договором».

ПО ПРАВИЛАМ И... НЕТ

Между тем отмена правил благоустройства не говорит об отсутствии обязанности содержать территорию в порядке. Так, определением Верховного суда РФ от 28 сентября 2015 года по делу УК «Жилкомсервис-Левобережье-2» суд обозначил следующую позицию: «При определении состава общего имущества в многоквартирном доме ключевым является вопрос предназначения объекта для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома, а не расположение данного имущества на конкретном земельном участке. Отсутствие у земельного участка сформированных границ в соответствии с требованиями земельного законодательства и градостроительной деятельности само по себе не свидетельствует об отсутствии обязанности по надлежащему содержанию пригодомовой территории».

Что это значит? Сегодня в Архангельске большая часть земли вокруг жилых домов де-юре никому не принадлежит: несколько лет назад в спешном порядке территории ставились на кадастровый учет, и для ускорения этой процедуры межевание проходило по отмостке дома. Однако судебная практика, хоть и противоречивая, указывает на то, что если жители пользуются территорией, на ней расположены объекты благоустройства, необходимые для эксплуатации дома, – содержать ее можно и нужно.

«Мы на своем земельном участке сделали все: и освещение, и дорожки, и скамейки поставили. Но вокруг нас муниципальная земля – готовы были и ее благоустроить, но нам не разрешают. «Не ваша, – говорят, – и нечего делать!» – привела пример представитель ЖСК «Северная Двина» (г. Архангельск, пр. Дзержинского, 3/2).

Как действовать в таких ситуациях, объяснил **заместитель министра имущественных отношений Правительства Архангельской области Эдуард БОЛТЕНКОВ**. По его словам, для использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, межевание делать не обязательно. Если речь идет об устройстве детских или спортивных площадок, малых архитектурных форм, фонарей, урн, скамеек, декоративных заборов, ворот и других элементов благоустройства, для этого достаточно обратиться с заявлением в уполномоченный орган, где указать вид объекта, предполагаемые координаты и срок его размещения. Такой упрощенный порядок прописан в постановлении Правительства Архангельской области от 17 марта 2015 года №103-пп, которое принято в соответствии с п. 3 ст. 39.36 Земельного кодекса РФ.

Чтобы собственники годами могли ходить по кабинетам чиновников, согласовывая эскизы и получая разрешения.

«Мы на своем земельном участке сделали все: и освещение, и дорожки, и скамейки поставили. Но вокруг нас муниципальная земля – готовы были и ее благоустроить, но нам не разрешают. «Не ваша, – говорят, – и нечего делать!» – привела пример представитель ЖСК «Северная Двина» (г. Архангельск, пр. Дзержинского, 3/2).

Как действовать в таких ситуациях, объяснил **заместитель министра имущественных отношений Правительства Архангельской области Эдуард БОЛТЕНКОВ**. По его словам, для использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, межевание делать не обязательно. Если речь идет об устройстве детских или спортивных площадок, малых архитектурных форм, фонарей, урн, скамеек, декоративных заборов, ворот и других элементов благоустройства, для этого достаточно обратиться с заявлением в уполномоченный орган, где указать вид объекта, предполагаемые координаты и срок его размещения. Такой упрощенный порядок прописан в постановлении Правительства Архангельской области от 17 марта 2015 года №103-пп, которое принято в соответствии с п. 3 ст. 39.36 Земельного кодекса РФ.

«ПУСТЬ ХОТИ БЫ ЦЕНТР ПОЧИСТИТ!»

О том, что большинство управляющих компаний занимаются содержанием домов за плату, которая далека от экономически обоснованной, напомнил **директор НП «СРО УН «Гарант» Алексей ТРОПИН**. «Мы можем и весь город «вылизать» – только финансовый источник дайте!» – заявил Тропин. По его словам, практически в каждом доме есть муниципальные квартиры, а значит, муниципалитет может и должен способствовать согласованию экономически обоснованной платы за содержание и ремонт жилья, в том числе на уборку дворов.

«Здесь важна роль администрации города как квалифицированного собственника, который может и баланс проверить по-хорошему, и на собрании собственников выступить, подсчитав, сколько в действительности нужно тратить средств на уборку. Это сдвинуло бы все с мертвой точки!» – считает Алексей Тропин.

Но, как оказалось, не все управдомы понимают, как закон-

общем собрании собственников конкретной суммы. Если бы мы получили жалобу, взимание платы было бы признано необоснованным», – отметила **начальник организационно-правового отдела Госжилинспекции Архангельской области Ирина ЗАМЯТИНА**.

Юристы советуют прописать схему, порядок и частоту уборки дворовой территории в договоре управления между собственниками и управляющей компанией либо принять соответствующие документы решением общего собрания. При этом сумма взносов на оплату услуг должна быть фиксированной и входить в плату за содержание многоквартирного дома.

«У муниципалитетов нет и не будет денег на все дворы и проезды! Пусть администрация хотя бы справится с центральными улицами и общими местами отдыха, а жители возьмут на себя придомовые территории», – предложил министр ТЭК и ЖКХ Архангельской области Андрей Поташев. – Нужно принять на себя такую ответственность, воспитывать в наших собственниках должное отношение к территории, которой они пользуются. Предлагаю инициировать обращения к жителям, объяснять, в том числе выносить на общие собрания смету на содержание дворовых территорий».

Есть и другой вариант – самостоятельно чистить снег, хотя бы частично: это может быть крыльцо перед подъездом, стоянка для машины и т. д. «Стоит только отъехать от Архангельска, чтобы убедиться – такая практика в порядке вещей. Например, обратите внимание на Мезень, Лешуконское, где есть 12-квартирные дома: везде висят графики уборки, и представители каждой из квартир выходят и чистят снег», – сказал министр.

Участница форума из Устьянского района, **руководитель управляющей организации Тамара Колоскова** его поддержала: «Пусть власть хотя бы центр убирает, а мы уж сами справимся!» По ее словам, в 2010 году они впервые с жильцами вышли на уборку дворов, и остальные УК последовали за ними.

«У нас жильцы и за уборку платят, и сами не ленятся выходить с лопатами. И проезды чистим – это собственникам надо в первую очередь! Да, в тариф все это должно быть включено, но разъясните людям так: если плата 7 рублей за кв. м, то лопатой они сами все и чистят», – добавила Тамара Колоскова.