

О совершенствовании правовых механизмов обеспечения соблюдения управляющими организациями установленных правил благоустройства в сфере осуществления деятельности по содержанию и уборке территорий общего пользования муниципальных образований автономного округа. Проблемы и пути их решения.

В соответствии с ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется, в том числе выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно подп. «е» п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (Правила №491) в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Учитывая, что Службы осуществляет государственный региональный жилищный надзор и лицензионный контроль за исполнением управляющими (обслуживающими) организациями, ТСЖ обязанности по надлежащему содержанию придомовой территории, контрольные (надзорные) мероприятия (КНМ) в отношении надлежащей уборки земель общего пользования Службой не осуществляются.

Всего за период с 01.01.2022 по 18.02.2022 в Службу поступило 84 обращения, из которых по вопросу ненадлежащей уборки придомовой территории – 55 обращений, земель общего пользования – 13 обращений. На основании обращений по содержанию придомовой территории проведена 21 проверка управляющих организаций, по результатам которых выдано 8 предписаний. Наибольшее количество обращений поступило из г.Сургута (40), г.Ханты-Мансийска (34). Выдано 30 предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований.

В декабре 2021 года и январе-феврале 2022 года по фактам бездействия управляющих и обслуживающих организаций, а также несвоевременно принимаемых мерах по очистке кровель от снега и наледи возбуждено 12 дел об административных правонарушениях, 9 из которых на данный момент рассмотрены.

Помимо обращений, в Службу поступило 297 сообщений данной тематики (через Единый портал государственных и муниципальных услуг (ПОС) и инцидент-менеджмент). Наибольшее количество сообщений поступило из следующих муниципальных образований (придомовая территория/земли общего пользования):

- г.Радужный (7/36);
- г.Урай (7/32);
- г.Сургут (21/15);
- г.Ханты-Мансийск (29/3);
- г.Когалым (4/30).

Большинство сообщений (2/3) касается уборки земель общего пользования, обязанность по содержанию которых возложена на органы местного самоуправления, остальная часть сообщений касались ненадлежащей уборки придомовых территорий, ответственность за содержание которых возложена на управляющие организации, ТСЖ.

Из приведенных данных видно, что в настоящее время наблюдается тенденция превышения количества сообщений над обращениями. На наш взгляд, это вызвано простотой доведения информации до органов власти (написание комментариев под публикациями в социальных сетях либо через специальное мобильное приложение по сравнению с необходимостью прохождения авторизации на интернет-сайте либо, что

особенно трудоемко, личной подачей письменного обращения в орган власти, сопряженного с необходимостью затрат времени и средств на дорогу).

Необходимо отметить, что на основании поступающих в Службу сообщений КНМ проведены быть не могут, т.к., в соответствии с постановлением Правительства РФ от 10.11.2020 № 1802 "О проведении эксперимента по использованию федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" (Постановление №1802), сообщения, направляемые гражданами и юридическими лицами с использованием Единого портала, не являются обращениями граждан в значении этого понятия, предусмотренного Федеральным законом "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации". Основанием для проверки могут быть только обращения.

В соответствии с п.4 Постановления №1802:

сообщения - информация о необходимости решения актуальных для граждан и юридических лиц проблем, не адресованная в конкретные органы и организации, направленная гражданином в форме электронного документа при условии выбора гражданином способа подачи сообщения в порядке, не предусмотренном Федеральным законом "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации";

обращения - предложение, заявление или жалоба, направленные в соответствии с Федеральным законом "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации" в органы и организации в форме электронного документа.

Для возможности проведения контрольного (надзорного) мероприятия обращение должно быть направлено с использованием средств информационно-коммуникационных технологий, предусматривающих обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации (сайт ГИС ЖКХ: <https://dom.gosuslugi.ru/>) или подано в Службу лично (с предъявлением документа, удостоверяющего личность).

Вместе с тем, в соответствии с ч.2 ст.57 Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» на основании заданий уполномоченных должностных лиц контрольного (надзорного) органа, содержащихся в планах работы контрольного (надзорного) органа, могут быть проведены КНМ без взаимодействия с контролируемым лицом. В контексте уборки придомовой территории от снега таким КНМ может быть выездное обследование, в ходе которого проводится осмотр общедоступных (открытых для посещения неограниченным кругом лиц) производственных объектов (зданий) (п.3 ч.1 ст.16 ФЗ №248).

КНМ в виде выездного обследования в рамках государственного регионального жилищного надзора проводятся с 01.01.2022, в рамках лицензионного контроля будут проводиться с 01.03.2022.

Требования к качеству уборки и состоянию придомовой территории регулируются договором управления многоквартирным домом, заключаемым в соответствии со ст.162 ЖК РФ, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (Минимальный перечень), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Правительства Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 (ПИН ТЭЖФ), которые устанавливают перечень обязательных (минимальных) работ по содержанию (уборке) придомовой территории в холодный период года.

Вместе с тем, на наш взгляд, указанные нормативные правовые акты не в достаточной мере регулируют данные правоотношения. Так, при рассмотрении обращений граждан по вопросам указанной категории и при проведении проверок по ним выявлен ряд вопросов, требующих дополнительного законодательного регулирования:

1) на одном земельном участке располагается 2 и более многоквартирных дома, обслуживаемых разными управляющими организациями. В этом случае трудности

закljučаются в юридической невозможности разделения указанного земельного участка на более мелкие, содержание которых возложить на каждую из таких управляющих организаций, до проведения межевания данного земельного участка под каждый многоквартирный дом. В данном случае договоры управления многоквартирными домами содержат сведения о размере платы за уборку придомовой территории и, например, рассчитываются исходя из площади части земельного участка, определенного расчетным способом (как, например, отношение площади помещений дома к общей площади домов, размещаемых на едином земельном участке, и пропорционально этому отношению определяется площадь земельного участка, относящегося к тому или иному дому). При подобном подходе возникает обоснованный вопрос о том, каким образом определяются фактические границы убираемой придомовой территории каждого такого дома;

2) в приведенных выше Минимальном перечне и ПИН ТЭЖФ, содержащих основные положения по уборке придомовой территории, отсутствуют такие работы, как вывоз убираемого с придомовой территории снега. Вывоз снега обязательными требованиями жилищного законодательства не предусмотрен.

Вывоз снега предусмотрен иными документами:

— ГОСТ Р 56195-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбора и вывоза бытовых отходов. Общие требования» (п.6.3.2. «В перечень работ по уборке придомовой территории в зимний период включается: вывоз снега и снежно-ледяных образований. Вывоз снега производится в места, определенные органами местного самоуправления, которые предварительно согласовываются с исполнителем. Снег вывозится в рыхлом состоянии, не давая ему слежаться или смерзнуться»). При этом применение указанного ГОСТа является добровольным;

— Правилами благоустройства муниципального образования. В г. Ханты-Мансийске, например, вывоз снежных масс производится в соответствии с графиком вывоза снежных масс, предусмотренным договором со специализированной организацией, но не позднее 10 суток после окончания снегоочистки. Запрещается хранение собранных снежных масс на придомовых (за исключением территорий индивидуальных жилых домов) и прилегающих территориях более десяти суток после окончания снегоочистки (ч.2 ст.66 Правила благоустройства территории города Ханты-Мансийска, утвержденные решением Думы города от 02.06.2014 №517-V РД);

— Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.09.2010 №6464/10, в соответствии с которым все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме. По своей сути, вывоз убранных с придомовой территории снега является завершающим этапом уборки придомовой территории, в связи с чем, исходя из данного Постановления Президиума ВАС РФ, должен выполняться независимо от того, предусмотрен он договором управления или нет.

3) нередко между собственниками помещений в домах и управляющими организациями возникают разногласия относительно объема вывозимого с придомовой территории снега. Либо акты приемки выполненных работ не подписываются собственниками, либо указываемые в актах объема не соответствуют действительности (завышены). Подсчет и вывоз снега нередко происходит в отсутствие представителя собственника (председателя совета дома или членов совета дома), а итоговые документы предоставляются на подпись после выполнения всех работ. Во многих многоквартирных домах отсутствуют советы дома, в связи с чем документы подписываются у любого собственника, который не обладает ни опытом, ни необходимыми знаниями для приемки выполненных работ;

4) не все осуществляющие деятельность управляющие организации и ТСЖ подключены к Единому portalу государственных и муниципальных услуг (Платформа обратной связи (ПОС)), через которую возможно оперативно получать и «отрабатывать» информацию от населения, которые оперативно доводят до сведения УК, ТСЖ и органов власти информацию о проблемах, связанных с уборкой придомовых территорий от снега;

5) у собственников помещений возникают вопросы относительно обоснованности применяемого при расчетах размера платы за вывоз снега. На территории муниципального образования стоимость вывоза снега у разных управляющих организаций, при равных условиях, может отличаться;

Указанные выше проблемы возможно разрешить следующими способами:

1) осуществлять ввод многоквартирных домов, строящихся на едином земельном участке в виде единого комплекса, после межевания общего земельного участка под каждый многоквартирный дом;

2) предусмотреть обязанность по вывозу снега, убранный с придомовой территории, в федеральных нормах жилищного законодательства (Минимальном перечне);

3) созданием советов на каждом многоквартирном доме и выбором из членов совета наиболее опытного и подготовленного для реализации функций председателя совета;

4) подключение к ПОС 100% УК и ТСЖ. Указанная работа в настоящее время проводится Службой;

5) в целях исключения случаев завышения размера платы за вывоз снега необходимо утверждение экономически обоснованного максимального размера платы за вывоз 1 куб.м. снега в границах муниципального образования;

6) материальное и нематериальное стимулирование УК и ТСЖ к добросовестному выполнению обязанности по содержанию придомовых территорий путем проведения различных конкурсов и рейтингования.

Справочно

В соответствии с п.24 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 в состав работ по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Согласно параграфу 3.6 ПиН ТЭЖФ зимняя уборка придомовой территории включает в себя набор следующих мероприятий.

3.6.14. Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвижка и подметание снега) следует принимать по [табл. 3.2.](#)

Таблица 3.2

Класс тротуара	Периодичность, ч, при температуре воздуха, град. С-		Периодичность при отсутствии снегопада, сутки
	ниже -2	выше -2	
1	через 3	через 1,5	через 3
2	через 2	через 1	через 2
3	через 1	через 0,5	через 1

Накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотовую полосу, а на широких тротуарах - формироваться в валы.

3.6.15. Очистка покрытий при отсутствии снегопада от снега наносного происхождения должна производиться в ранние, утренние часы машинами с плужно-щеточным оборудованием, периодичность выполнения - один раз в 3, 2 и 1 сутки соответственно для тротуаров I, II и III классов.

3.6.16. Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах - к местам складирования.

3.6.17. Сдвинутый с внутриквартальных проездов снег следует укладывать в кучи и валы, расположенные параллельно бортовому камню или складировать вдоль проезда при помощи, как правило, роторных снегоочистителей.

3.6.18. На тротуарах шириной более 6 м, отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается сдвигать снег на вал на середину тротуара для последующего удаления.

3.6.19. Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях - не позднее 12 ч.

3.6.20. Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях при обеспечении сохранения зеленых насаждений.

3.6.21. Участки тротуаров и дворов, покрытые уплотненным снегом, следует убирать в кратчайшие сроки, как правило, скальвателями-рыхлителями уплотненного снега. Сгребание и уборка скола должна производиться одновременно со скальванием или немедленно после него и складироваться вместе со снегом.

3.6.22. Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных (асфальтовых и брусчатых) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

3.6.23. При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2-0,3 кг/м при помощи распределителей.

3.6.24. Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч.

3.6.25. Размягченные после обработки льдообразования должны быть сдвинуты или сметены плужно-щеточными снегоочистителями, не допуская их попадания на открытый грунт, под деревья или на газоны.

3.6.26. Обработку покрытий следует производить крупнозернистым и среднезернистым речным песком, не содержащим камней и глинистых включений. Песок должен быть просеян через сито с отверстиями диаметром 5 мм и заблаговременно смешан с поваренной солью в количестве 5 - 8% массы песка.

3.6.27. Организации по обслуживанию жилищного фонда с наступлением весны должны организовать:

- промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;
- систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
- общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед.