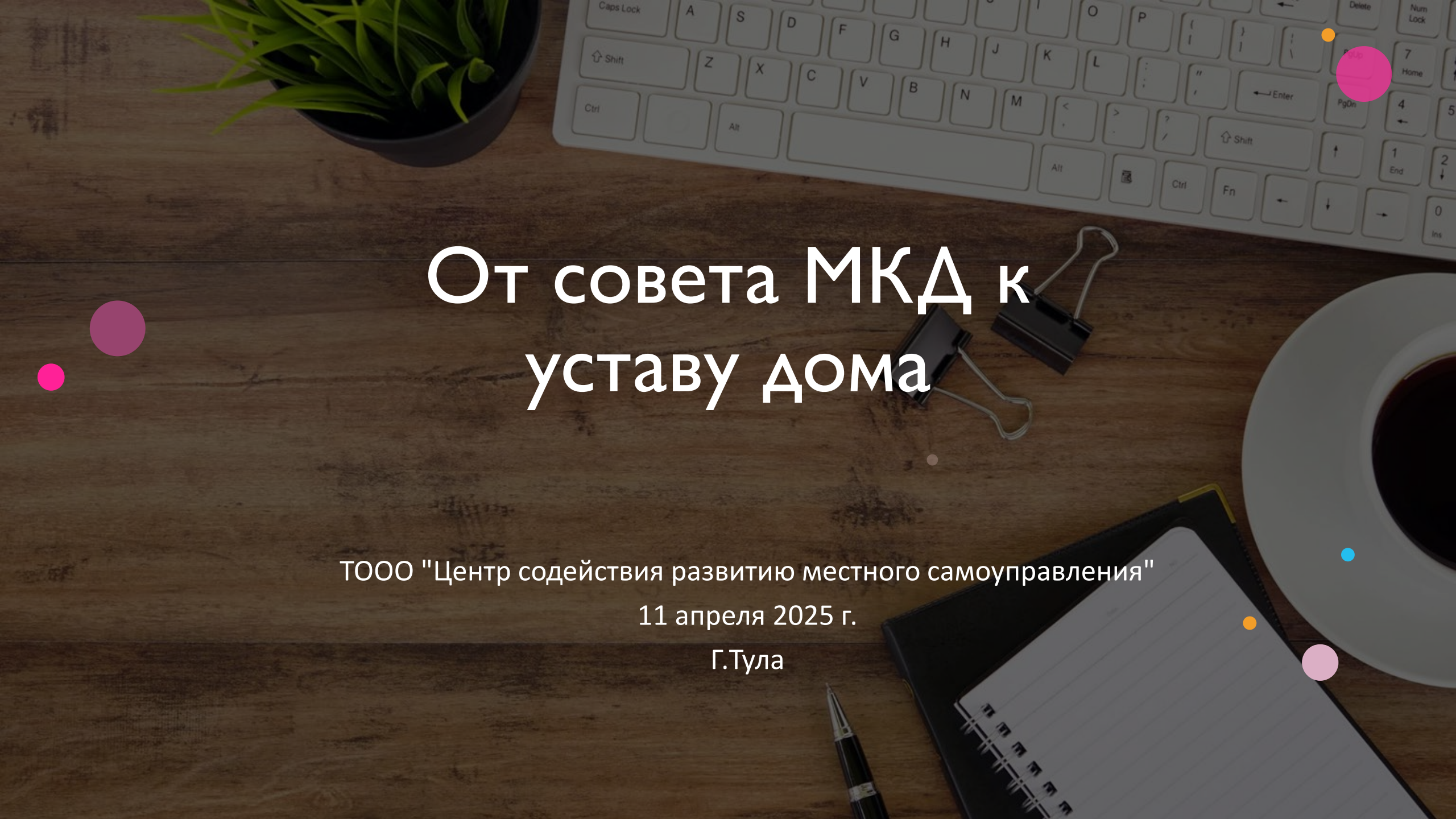




От совета МКД к уставу дома

ТООО "Центр содействия развитию местного самоуправления"

11 апреля 2025 г.

Г.Тула

СУТЬ ПРОБЛЕМЫ

В настоящий момент Жилищный кодекс, главным образом, регулирует взаимоотношения собственников с «внешними контрагентами» - управляющими и ресурсоснабжающими организациями, рассматривая самих собственников в качестве консолидированной группы. При этом процедуры заключения соглашения о правилах общежития между самими собственниками и нанимателями действующим законодательством не установлены.

Гражданский кодекс Российской Федерации содержит нормы, касающиеся нарушения прав соседей, однако зачастую судам трудно установить, в чем именно такие нарушения заключаются. Отсутствие четких норм и правил заставляет различные суды принимать достаточно противоречивые решения о наличии фактов нарушения прав соседей.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ

Депутатом Государственной Думы С.В. Разворотневой был разработан законопроект о внесении в ЖК РФ норм регулирующих взаимоотношения соседей в форме Устава МКД.

Таким образом, принятие Устава МКД по мнению законодателя позволит определить правила общежития между самими собственниками и нанимателями помещений.

Устав многоквартирного дома может содержать следующие положения:

- 1) о порядке совместного пользования общего имущества в многоквартирном доме, в том числе пользования гостевыми парковками, машино--местами, общими электрическими заправками и т. д.;
- 2) о порядке совместного проживания в многоквартирном доме и соблюдения условий комфортного и безопасного проживания;
- 3) о порядке обеспечения безопасности пребывания в многоквартирном доме, в том числе порядка действия в чрезвычайных ситуациях;
- 4) о порядке совместного использования придомового земельного участка и оборудования, расположенного на данном участке;
- 5) об особенностях пользования оборудованием, размещенным в многоквартирном доме (лифты, кондиционеры, почтовые ящики и т. д.);
- 6) о правила содержания животных и их выгула на придомовой территории;

9) об основаниях и порядке уведомления уполномоченного лица и управляющую организацию, в случаях перевода помещения, переоборудования, перепланировки, смены собственника, сдачи в найм, и изменения лиц, постоянно проживающих в многоквартирном доме;

8) о порядке проведения ремонтно--строительных работ в помещении и машино--местах многоквартирного дома;

9) ответственности лиц, за нарушение устава многоквартирного дома;

10) иные условия, права и обязанности организующие взаимодействия лиц, указанных в настоящей статье Кодекса для обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном доме.

Устав многоквартирного дома должен содержать установленную в твердой сумме неустойку за нарушения положений такого Устава и порядок её уплаты, цели и порядок расходования полученных в результате уплаты неустойки средств, порядок и форму отчётности за такие расходы.

Лица, в отношении которых Уставом многоквартирного дома предусмотрено требование об уплате неустойки, обязаны уплатить её в порядке, предусмотренном таким Уставом. В случае неуплаты указанным лицом неустойки уполномоченное лицо, вправе обратиться в суд для её взыскания.

Лица контролирующие исполнение Устава МКД наши предложения:

- Наделить Совет многоквартирного дома полномочиями по контролю за исполнением Устава МКД собственниками и нанимателями помещений;
- Предложить вписать в устав раздел о совете дома, в котором расписать все полномочия совета дома, председателя совета дома;
- Определить Председателя совета дома лицом уполномоченным по решению заседания совета дома на подачу исковых заявлений в суд в защиту прав и интересов собственников и привлечения к ответственности нарушителей требования устава
- Определить в рамках Устава порядок рассмотрения советом дома жалоб собственников и привлечения к ответственности нарушителей Устава МКД