

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту соглашения о порядке выполнения ремонтных работ в местах пользования общим имуществом собственников в коммунальной квартире, находящейся в долевой собственности

В собственности муниципального образования городского округа Тольятти имеются комнаты, входящие в состав коммунальных квартир, которые состоят из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и (или) собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

В настоящее время в реестре муниципальной собственности значатся две временно свободные комнаты (освободились в 2017 году) в трехкомнатной коммунальной квартире по адресу: г.Тольятти, проспект Ст.Разина, д. 22, кв. 159, которые находятся в крайне неудовлетворительном состоянии.

В соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса РФ, ст. 673 Гражданского кодекса РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения, которые пригодны для постоянного проживания граждан и отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Статьей 676 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что Наймодатель (администрация городского округа Тольятти) обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания. Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 утвержден Типовой договор социального найма жилого помещения, которым предусмотрено, что Наймодатель (администрация городского округа Тольятти) обязан передать Нанимателю (гражданину) пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям. Требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Согласно ст. 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с ч. 3 и ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ в обязанности собственника жилого помещения входит не только бремя содержания жилого помещения, но и бремя содержания общего имущества собственников комнат в



такой квартире. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 41 Жилищного кодекса РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (коридор, кухня, сан.узел, ванная комната).

В силу ст. 43 Жилищного кодекса РФ собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире указанного собственника. Таким образом, муниципальное образование городской округ Тольятти обязано содержать (что подразумевает и несение расходов на ремонт) в надлежащем виде не только комнаты, а также и общее имущество в коммунальной квартире.

Ремонтировать только муниципальные комнаты в случае отсутствия ремонта в местах общего пользования (коридор, кухня и сан.узел) в коммунальной квартире не целесообразно, поскольку предоставить комнаты по договору социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях не представится возможным в виду неудовлетворительного состояния мест, находящихся в общей долевой собственности в квартире.

В случае предоставления гражданам жилых помещений без ремонта, т.е. не отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, последние вправе обратиться в надзорные органы (прокуратура, Государственная жилищная инспекция) с жалобой о нарушении жилищного законодательства. Надзорные органы вправе направить представление об устранении нарушений жилищного законодательства, составить протокол об административном правонарушении.

В соответствии со статьей 7.22 КоАП РФ нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия

пользования жилым домом и (или) жилым помещением, влечет наложение штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц в размере от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Согласно части 2 статьи 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Граждане, получившие жилые помещения, не отвечающие требованиям законодательства, по своему выбору вправе обратиться в суд с требованием об уменьшении платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем.

В связи с неоднократным обращением гр. Умеровой М.З. (сособственник коммунальной квартиры) по вопросу проведения ремонта мест общего пользования и ремонта двух муниципальных комнат в трёхкомнатной коммунальной квартире по адресу: проспект Ст.Разина, д. 22, кв. 159, с жалобой о нарушении её прав в части использования своего имущества в указанной квартире, 03.12.2021 состоялось совещание у заместителя главы городского округа по имуществу и градостроительству О.В.Захарова.

По результату совещания протоколом № 216-прт/5 от 03.12.2021 руководителям департамента по управлению муниципальным имуществом, правового департамента и департамента городского хозяйства поручено разработать порядок по выполнению работ по ремонту мест, находящихся в общей долевой собственности.

Письмами (№ 12067-вн/1.2 от 28.02.2020 и № 13197-вн/4.1 от 04.03.2020) правовой департамент и департамент финансов разъяснили возможность и необходимость внесения изменений в муниципальную программу «Ремонт помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, на 2018-2022 годы», в части включения в перечень мероприятий работ по проведению ремонта помещений, находящихся в долевой собственности, определения механизма реализации и порядка осуществления расходов с условием финансирования всеми собственниками в соответствии с соглашением.

В связи с окончанием срока действия муниципальной программы «Ремонт помещений, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, на 2018-2022 годы», утвержденной постановлением администрации



городского округа Тольятти от 18.07.2017 г. № 2473-п/1, в настоящее время департаментом городского хозяйства администрации городского округа Тольятти проводится разработка проекта аналогичной муниципальной программы, в которую необходимо внести соответствующие изменения по порядку выполнения работ по ремонту мест, находящихся в общей долевой собственности.

На основании вышеизложенного, предлагаю согласовать проект Соглашения о порядке выполнения ремонтных работ в местах пользования общим имуществом собственников в коммунальной квартире, находящейся в долевой собственности.

Приложение:

1. Проект Соглашения о порядке выполнения ремонтных работ в местах пользования общим имуществом собственников в коммунальной квартире, находящейся в долевой собственности на 2 л.;
2. Копия выписки из реестра муниципальной собственности городского округа Тольятти на 1 л.;
3. Копия выписки из ЕГРН об объекте недвижимости на 2 л.;
4. Копия протокола совещания у заместителя главы городского округа Тольятти по имуществу от 03.12.2021 № 216-прт/5 на 1 л.;
5. Копия ответа на обращение Умеровой М.З. исх. № Гр.-4687/5.2 от 07.12.2021 на 1 л.;
6. Копия письма руководителя правового департамента Великосекльского А.А. № 12067-вн/1.2 от 28.02.2020 на 3 л.;
7. Копия письма руководителя департамента финансов № 13197-вн/4.1 от 04.03.2020 на 2 л.;
8. Копия письма и.о. руководителя департамента городского хозяйства Васильева М.Н. № 1587-вн/2.1 от 16.01.2021 на 1 л.;
9. Копия письма заместителя руководителя департамента городского хозяйства Соловьева С.Г. № 75176-вн/2.1 от 21.12.2021 на 1 л.

Руководитель департамента по управлению муниципальным имуществом



И.О.Сорокина

Т.Г.Дрыгина 544433 (3049)

