

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ «УДАЛЬЦОВА 79-81»

РОССИЯ, ГОРОД МОСКВА, УЛ. УДАЛЬЦОВА, Д. 79
ОГРН: 1047796176592, ИНН: 7729504859, КПП: 772901001

14 запретов для собственника/жителя помещения в многоквартирном доме (МКД)

14 официальных «нельзя» для всех жителей МКД. Выражение «мой дом — моя крепость» многие граждане России понимают буквально — в отдельные квартиры не могут попасть даже сотрудники полиции. Обосновали запреты для тех, кто проживает в МКД и должен уважать других.

Нельзя в МКД 1

Делать в помещении самовольную перепланировку

Есть три условия законной перепланировки. Если они не выполняются, перепланировка помещения вне закона. Условия на рисунке 1.

РИСУНОК 1. Когда перепланировку признают законной



Чек-лист условий, когда перепланировка помещения будет считаться законной:

1. Есть согласование с уполномоченным органом самоуправления.
2. Есть проект перепланировки помещения, и он реализован без отклонений.
3. Есть согласование собственников помещений МКД, если перепланировка затронула общее имущество.

За незаконные перепланировки и переустройство помещений отвечают их собственники. Это правило основано на принципе «виновной административной ответственности». Наличие или отсутствие вины УО, ТСЖ решается в каждом конкретном случае (ст.2.1 КоАП).

Об ответственности собственников за незаконные перепланировки в 2019 году напомнил Верховный суд (определение от 23.08.2019 № 307-ЭС19-13837).

Нельзя в МКД 2

Курить в местах общего пользования

Курить нельзя:

- в подъездах;
- на лестничных площадках;
- в лифтах;
- около дома, если земельный участок включен в состав общего имущества.

Такие условия предусмотрены пунктом 10 части 1 статьи 12 Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ. Курить можно только в специально организованных местах общего пользования МКД (рисунок 2). Судебная практика показала, что небезопасным может стать даже курение на собственном балконе.

Нельзя в МКД 3

Хранить предметы на лестничной площадке

На пути эвакуации при пожаре не должно быть хлама и закрытых дверей. Это очевидно каждому и дополнительно прописано в пункте 36 постановления Правительства от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме».

Эвакуационными выходами, путями эвакуации в МКД могут быть проходы, коридоры, тамбуры, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, дверные проемы, эвакуационные люки. Под хламом понимаем различные материалы, изделия, оборудование, производственные отходы, мусор и другие предметы.

Нельзя устраивать в тамбурах выходов сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить инвентарь и материалы, даже временно.

Отдельное «нельзя» для собственников и жителей — обустроить кладовые на лестничных площадках, в подлестничном пространстве. Они тоже под запретом, потому что в контексте противопожарного режима представляют собой хлам, который хорошо горит и дымит, а значит, очень опасен.

Нельзя в МКД 4

Шуметь

Из уважения к соседям жители не могут шуметь в МКД, когда им вздумается. Есть часы, когда это запрещено. Под шумом понимают и шумные работы, и громкую музыку, и крики. В части 4 статьи 17 Жилищного кодекса предусмотрено, что при пользовании жильем должны соблюдаться права и законные интересы всех жителей и соседей.

Максимальные показатели громкости при перепланировке и реставрации помещений установлены в постановлении Правительства от 06.05.2011 № 354, а Санитарные нормы 2.2.4/2.1.8.562-96 классифицируют шумы и нормируют параметры и предельно допустимый уровень шума.

В статье 293 Гражданского кодекса указано, что органы МСУ вправе выносить предупреждения нарушителю прав соседей. Регионы сами определяют «тихие» часы и устанавливают наказания для нарушителей (*таблица*).

ТАБЛИЦА. Какие наказания ждут нарушителей тишины

В какое время нельзя шуметь	Как накажут	Какой закон установил наказание
С 23:00 до 7:00 часов	Предупреждение или административный штраф: – для граждан – от 1 тыс. до 2 тыс. руб.; – для должностных лиц – от 4 тыс. до 8 тыс. руб.; – для юрлиц – от 40 тыс. до 80 тыс. руб.	Статья 3.13 КоАП города Москвы (утв. законом г. Москвы от 21.11.2007 № 45)
	Предупреждение или административный штраф: – для граждан – от 1 тыс. до 3 тыс. руб.; – для должностных лиц – от 3 тыс. до 5 тыс. руб.; – для юрлиц – от 5 тыс. до 10 тыс. руб.	Статья 10.1 Закона Орловской области от 06.06.2013 № 1490-03
	Предупреждение или административный штраф: – для граждан – от 1 тыс. и до 3 тыс. руб.; – для должностных лиц – от 5 тыс. до 10 тыс. руб.; – для юрлиц – от 10 тыс. до 30 тыс. руб.	Статья 38 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70
С 22:00 до 8:00 часов	Предупреждение или административный штраф: – для граждан – от 500 до 3 тыс. руб.; – для должностных лиц – от 1 тыс. до 5 тыс. руб.; – для юрлиц – от 3 тыс. до 20 тыс. руб.	Статья 48 КоАП Омской области (утв. законом Омской области от 24.07.2006 № 770-03)
С 22:00 до 6:00 часов	Предупреждение или административный штраф: – для граждан – от 500 до 1 тыс. руб.; – для должностных лиц – от 5 тыс. до 10 тыс. руб.; – для юрлиц – от 20 тыс. до 50 тыс. руб.	Статья 3.8 КоАП Республики Татарстан от 19.12.2006 № 80-ЗРТ

Нельзя в МКД 5

Парковаться на газоне или вне стоянки, возле подъезда

Каждый регион самостоятельно определяет размер штрафа за парковку на газоне. Например, в Москве за размещение транспортных средств на газоне или иной территории, занятой зелеными насаждениями, предусмотрен штраф 5 тыс. руб. для граждан, 3 тыс. руб. для должностных лиц, 300 тыс. руб. для юридических лиц. Наказание установлено статьей 8.25 КоАП города Москвы.

Также региональными документами определяют административное наказание для любителей оставлять автомобили вне парковочных мест: на тротуарах, возле входов в подъезды. Важно, чтобы газон, тротуар были газоном, тротуаром и по документам, и визуально.

Нельзя в МКД 6

Закрывать вентиляционные решетки и перекрывать вытяжные каналы

Чтобы жить в доме было безопасно, в МКД запрещено перекрывать вытяжные каналы, которые обеспечивают воздухообмен в квартирах.

При эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха запрещено:

- а) оставлять двери вентиляционных камер открытыми;
- б) закрывать вытяжные каналы, отверстия и решетки;
- в) подключать к воздуховодам газовые отопительные приборы;
- г) выжигать скопившиеся в воздуховодах жировые отложения, пыль и другие горючие вещества.

Запреты названы в подпункте «б» пункта 48 постановления Правительства от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме». Отсыл к аналогичному запрету есть в постановлении Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (п. 5.7.8), СП 54.13330.2011 (п. 9.6) и СП 60.13330.2012 (п. 7.3).

Нельзя в МКД 7

Устраивать хостелы в жилых помещениях

С 1 октября 2019 года гостиницы и хостелы можно открывать только в нежилых помещениях в МКД или после перевода жилого помещения в нежилое. Теперь в части 3 статьи 17 Жилищного кодекса указано, что жилое помещение в МКД нельзя использовать для предоставления гостиничных услуг.

Нельзя в МКД 8

Разводить животных в подъезде

Отдельные жители дома не могут устроить приют для кошек под своей дверью, на ближайшем лестничном пролете или под лестницей. Дело в том, что подъезд — это общее имущество всех собственников помещений в МКД. Распоряжаться им можно только по решению общего собрания собственников помещений. Кроме того, обустройство любого рода питомники необходимо в соответствии с законодательством.

По принципу аналогии закона можно говорить о том, что жители не должны создавать в МКД антисанитарные условия. Такое требование устанавливают часть 3 статьи 23 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» и пункт 9.1 СанПиН 2.1.2.2645–10.

Нельзя в МКД 9

Складевать мусор за контейнерной площадкой

Потребителям запрещено складировать отходы вне контейнеров или в контейнеры, не предназначенные для таких видов отходов. То есть запрещено выбрасывать обычные отходы, например, в синие контейнеры для сухих отходов. Разместите объявление-предупреждение рядом с контейнерной площадкой.

Запрет установлен пунктом 15 постановления Правительства от 12.11.2016 № 1156.

Нельзя в МКД 10

Мыть автомобиль во дворе МКД

Жители домов не вправе мыть свой автотранспорт на дворовой территории. Федерального закона с формулировкой «нельзя мыть машины во дворе МКД» нет, этот вопрос регулируют муниципальные власти.

Практически в каждом регионе страны есть закон либо другой нормативный документ, который регламентирует мойку автотранспорта в местах общего пользования. Обычно это не отдельный документ, а общие правила благоустройства, в которых определены требования: как и где нельзя мыть машины, как убирать снег, стричь газоны и т. д.

Гигиенические требования сформулированы в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Нельзя в МКД 11

Проникать в подвал дома

Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи хранятся в УО, ТСЖ, ЖСК. Это означает, что свободный доступ в эти помещения закрыт. Выводы основаны на положениях пункта 3.4.5 постановления Госстроя России от 27.09.2003 № 170, статьях 161 и 162 Жилищного кодекса.

Нельзя в МКД 12

Захламлять подвальные помещения

Хлам — это пожароопасность, террористическая опасность и антисанитария. С этого можете начать разговор с жителями, которые решили в «своем» подвале хранить что-нибудь «нужное».

Проблемы появились из-за того, что собственники восприняли установленное статьей 36 ЖК право собственности на общедомовое имущество как безусловное неограниченное право. На самом деле в ЖК есть часть 2 статьи 36, в которой указано, что собственники помещений в МКД владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом только в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах. Запрет на «хранение нужного» в подвале подкрепляем пунктами 3.4.1, 4.1.15 Правил № 170, частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса.

Нельзя в МКД 13

Устраивать производства в МКД

Жилое помещение предназначено для проживания граждан — это указано в пункте 1 статьи 17 Жилищного кодекса. А в части 3 этой же статьи названы прямые запреты для собственников помещений в МКД: не допускается размещать промышленные производства, гостиницы, осуществлять миссионерскую деятельность (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 26.09.1997 № 125-ФЗ).

Нельзя в МКД 14

Выгуливать собак

Выгуливать собак нельзя «около дома» или на детской площадке. Можно это делать на специально отведенных закрытых площадках. Такие правила устанавливают региональные или муниципальные власти.

Запрет обоснован гигиеническими требованиями и требованиями безопасности по нормативной базе:

- Федеральный закон от 27.12.2018 № 498-ФЗ «Об ответственном обращении с животными»;
- Закон РФ от 14.05.1993 № 4979–1 «О ветеринарии»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- постановление Правительства от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

Например, в Москве штраф за выгул собак в неполюженном месте составляет 2 тыс. руб. Ответственность предусмотрена частями 2, 3 статьи 5.1 КоАП города Москвы.