



**СЛУЖБА
строительного надзора и
жилищного контроля
Красноярского края**

Парижской Коммуны ул., д. 33

г. Красноярск, 660049

Факс: (391) 212-45-88

Телефон: (391) 212-46-31

<http://www.krasnadzor.ru>

E-mail: public@krasnadzor.ru

16.02.2022 № 100-1672/14

Руководителям организаций,
осуществляющих управление
многоквартирными домами,
расположенными на территории
г. Красноярска

**О соблюдении требований
жилищного законодательства**

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба), в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, расположенными на территории Красноярского края, сообщает следующее.

В силу пункта 1 статьи 8 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» к полномочиям органов местного самоуправления городских поселений в области обращения с твердыми коммунальными отходами относятся создание и содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, за исключением установленных законодательством Российской Федерации случаев, когда такая обязанность лежит на других лицах.

Пунктами 3 и 4 Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2018 № 1039 (далее – Правила № 1039), предусмотрено, что места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов создаются органами местного самоуправления, за исключением установленных законодательством Российской Федерации случаев, когда такая обязанность лежит на других лицах.

В случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации обязанность по созданию места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов лежит на других лицах, такие лица согласовывают создание места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов с органом местного самоуправления на основании письменной заявки, форма которой устанавливается уполномоченным органом.

Пунктом 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее также - ЖК РФ) предусмотрено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

В соответствии с пунктом 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу пункта 1.2 статьи 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом д(2) пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, пунктом 26(1) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, работы по организации и содержанию мест (площадок)

накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок, относятся к работам по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, подлежащих выполнению организациями, осуществляющими управление такими домами.

В силу пункта 2 Постановления администрации города Красноярск от 22.04.2019 № 245 администрации районов в городе Красноярске являются органами, уполномоченными на осуществление согласования создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведение реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на территории соответствующих административных районов города в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2018 № 1039 «Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра».

В ходе анализа обращений граждан и юридических лиц, поступающих в Службу по вопросу ненадлежащего содержания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, установлено, что в ряде случаев информация о данных объектах отсутствует в соответствующем реестре.

При этом, места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов, фактически используемые собственниками помещений многоквартирных домов, либо располагаются на придомовой территории без соблюдения процедуры согласования, прямо предусмотренной Правилами № 1039, либо размещены на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, в отсутствие соответствующего разрешения, порядок получения которого определен постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (далее – Постановление № 1300), а также Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по выдаче разрешения на размещение объектов, виды которых утверждены Правительством Российской Федерации, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным распоряжением администрации г. Красноярск от 17.10.2017 № 297-р.

В свою очередь, размещение мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, является исключительной мерой, реализуемой при невозможности организации указанных объектов на придомовой территории многоквартирных домов с учетом санитарно-эпидемиологических требований.

В значительной степени рассматриваемая ситуация обуславливается тем обстоятельством, что земельные участки, на которых расположены соответствующие многоквартирные дома, не сформированы надлежащим образом.

В связи с этим, разъясняем положение части 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой любой собственник помещения в многоквартирном доме (либо организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, наделенная соответствующим полномочием) вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Учитывая вышеизложенное в случае, если место (площадка) накопления твердых коммунальных отходов, предназначенное для обслуживания жителей многоквартирного дома, расположено на земельном участке, находящемся в собственности муниципального образования без правовых оснований, управляющим компаниям необходимо организовать работу по получению в установленном порядке соответствующего разрешения либо ее переносу на придомовую территорию многоквартирного дома, с учетом санитарных норм и правил.

Также сообщаем, что в настоящее время администрациями районов в г. Красноярске организована работа по ликвидации несанкционированных мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности.

Одновременно с этим, Службой проводятся контрольные мероприятия по проверке исполнения управляющими компаниями обязанности по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов. При выявлении фактов несоблюдения указанных требований, к лицам, допустившим соответствующие нарушения, будут применены меры административного воздействия.

Заместитель руководителя



Е.В. Жидков