

Уважаемые жители города Тюмени!



Основной целью деятельности Тюменского городского общественного движения «За развитие самоуправления в жилищной сфере – Управдом» является создание системы эффективного взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере ЖКХ

для повышения качества жизни населения города Тюмени.

В этих целях разрабатывались методические рекомендации, проводились встречи, обучающие занятия с собственниками помещений в многоквартирных домах.

В этом году Тюменским городским общественным движением «За развитие самоуправления в жилищной сфере – Управдом» методическая помощь собственникам будет продолжена, в том числе посредством выпуска информационных брошюр. Первую брошюру предлагаю посвятить вопросам консервации мусоропроводов, поскольку этот вопрос является актуальным для многих собственников, борющихся за чистоту своих домов.

Надеюсь, что опыт жильцов одного из многоквартирных домов города Тюмени по консервации мусоропровода окажется полезным и для других собственников помещений, а также поможет управляющим организациям иначе взглянуть на вопросы, по которым еще недавно была сформирована совсем иная позиция судов и надзорных инстанций.

Юрий Борисович Будимиров,
региональный координатор партийного
проекта «Единой России» «Управдом» в
Тюменской области

Буквально несколько лет назад преобладало мнение, что консервация мусоропровода возможна только **при согласии всех собственников**. Суды, при рассмотрении подобных споров, исходили из того, что заваривание мусоропровода приводит к уменьшению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, которое в соответствии с частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации возможно только с согласия всех собственников помещений.

В настоящее время стала складываться иная судебная практика, допускающая отказ собственников помещений от использования мусоропровода для сбора мусора посредством принятия на общем собрании решения **большинством голосов**.

В основу такой судебной практики легло системное толкование жилищного и гражданского законодательства, согласно которому факт закрытия мусоропровода, путем его заваривания, **не уменьшает общее имущество**, поскольку не нарушается целостность мусоропровода и герметичность его ствола, при заваривании люков мусоропроводов непосредственно мусоропровод не демонтируется. Следовательно, применительно к статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, отказ собственников от использования мусоропровода и складирование мусора в контейнеры, установленные на контейнерной площадке, является **выбором собственниками формы сбора твердых бытовых отходов**, но не уменьшением общего имущества путем его реконструкции. Кроме того, запрет на заваривание мусоропровода действующим законодательством не установлен, а принятие общим собранием решения о заваривании мусоропровода направлено на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Судебная практика

Вышеуказанная позиция о правомерности отказа собственников помещений в многоквартирном доме от использования мусоропровода выражена в следующих судебных решениях: постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15.01.2015 № Ф06-19214/2013, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 17.10.2014 № А14-9271/2013, апелляционное определение Саратовского областного суда от 23.03.2014 № 33-2484, апелляционное определение Воронежского областного суда от 13.05.2014 № 33-2393/2014, определение Ленинградского областного суда от 03.10.2012 № 33-4379/2012, определение Московского районного суда г. Чебоксары от 05.07.2013 № 2-3478/2013, определение судебной коллегии Алтайского краевого суда от 25.06.2014 № 33-5243/2014 и другие.

Опыт из практики

Уважаемые собственники!

Первые попытки заварить мусоропровод в доме, где я живу, были предприняты еще в 2012 году. Трудности на пути к реализации желания большинства собственников жить в чистом и аккуратном доме были вызваны требованиями надзорных органов и сложившейся на тот период судебной практикой о необходимости получения согласия всех собственников помещений. Для нас выполнение таких требований было невозможным, поскольку некоторые собственники выступали против консервации мусоропровода.



Что дальше делать мы не знали, но оставлять действующий мусоропровод и жить в антисанитарных условиях не хотелось. Зная о компетентности Председателя Тюменской городской Думы Д.В. Еремеева в вопросах ЖКХ, мы обратились к нему за помощью в решении наболевшего для нас вопроса. Дмитрий Владимирович помог нам найти выход из сложившейся ситуации. Оказалось, что в последнее время появились изменения в этом вопросе, начала формироваться новая судебная практика, позволяющая отказаться от использования мусоропровода путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников большинством голосов.

Помимо теоретической помощи Д.В. Еремеевым была оказана и практическая помощь, которая выразилась в содействии при подготовке документов, необходимых для проведения общего собрания, формулировке вопросов, за которые необходимо было проголосовать, а также составлении письма в управляющую организацию, обслуживающую наш дом.

Благодаря помощи нашего депутата, Дмитрия Владимировича Еремеева, а также активной позиции собственников помещений в доме, в этом году мусоропровод мы заварили!

М. Домбровская,
собственник жилого помещения в многоквартирном доме по
адресу: город Тюмень, улица Профсоюзная, дом 30



Последовательность действий собственников помещений, желающих отказаться от использования мусоропровода путем его заваривания

Созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по инициативе любого из собственников. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан уведомить иных собственников о проведении собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения (например, посредством размещения объявлений на подъездах домов)

На голосование должен быть поставлен вопрос **об изменении действующей формы сбора мусора (использование контейнерной площадки и мусоропровода) на форму сбора мусора – использование контейнерной площадки и отказ от использования мусоропровода посредством его консервации (заваривания)**

Решение по указанному вопросу принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в общем собрании собственников (кворум - более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений; решение будет считаться принятым, если за него проголосовало более 50% от присутствующих на собрании)

Не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения инициаторы собрания должны уведомить собственников помещений о результатах голосования (способом, установленным в решении собрания, или аналогичным уведомлению о проведении собрания)

Направление в управляющую компанию копии протокола общего собрания и письма с просьбой исполнить принятое на общем собрании решение

Тюменское городское
общественное движение
«За развитие самоуправления в жилищной
сфере - Управдом»

**«Управление
многоквартирным
домом:
как заварить
мусоропровод»**



2015 год