

Масленникова Людмила Владимировна

канд. юрид. наук, преподаватель

Уткин Дмитрий Сергеевич

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ВОПРОСЫ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В КОММУНАЛЬНЫХ КВАРТИРАХ

***Аннотация:** в статье освещаются актуальные проблемы, связанные с содержанием общего имущества в коммунальных квартирах. Помимо описания сложности с данной проблематикой предоставлены примеры её разрешения, которые рассматриваются не только с социальной, но и с законодательной точки зрения. Кроме того, выносятся предложения по решению проблемы с помощью введения специального нормативно-правового акта, регулирующего данное направление общественной жизни.*

***Ключевые слова:** жилищное право, общее имущество, собственники комнат, коммунальная квартира.*

Коммунальные квартиры, возникшие в России в XX веке, остаются актуальной формой жилья для граждан. Эта категория недвижимости предполагает возможность владения одной или несколькими комнатами в квартире. Что касается общих пространств квартиры, которые законодатель называет «общим имуществом», их владение определяется долями в праве общей собственности на данное имущество в соответствии с размерами общих площадей комнат, находящихся в частной собственности (ч. 1 ст. 42 ЖК РФ) [1]. Жилищный кодекс РФ в ч. 1 ст. 43 также устанавливает, что расходы на содержание общего имущества в коммунальной квартире несут собственники комнат в этой квартире. Однако существует неопределенность в определении доли расходов каждого из собственников на содержание имущества и улучшение общественных помещений [4].

Проблема ухудшения условий в коммунальных квартирах была описана профессором Утехиным И.В. в работе «Очерки коммунального быта». Представленные примеры состояния общественных помещений в коммунальных квартирах демонстрируют всю масштабность проблемы [5].

Однако, если Илья Владимирович изучал ее с социологической точки зрения, то в данной статье предлагается взглянуть на проблему с законодательной точки зрения. Данная тема является безусловно актуальной, так как обращаясь к многочисленным форумам и сайтам, можно найти массу примеров недовольных граждан своими соседями, особенно на тему уборки мест общего пользования. Примером из судебной практики является дело по иску Чекуновой О.Н к Топорковой Т.Г. №11-356/15 об определении порядка пользования местами общего пользования в коммунальной квартире, по встречному иску об определении порядка пользования местами общего пользования в квартире и установлении графика уборки мест общего пользования. Истица утверждает, что на просьбы и предложения согласовать график дежурств ответчик не реагирует, ссылаясь на то, что она проживает одна, и изредка к ней приходят члены ее семьи, прописанные в квартире. Регулярная уборка мест общего пользования осуществляется семьей истца [2].

Своевременно не оплачиваются расходы истца на ремонт в квартире. Ответчик без согласования с соседями проводит покрасочные работы на кухне, при этом открытые банки с краской хранит в холодном шкафу на кухне, где хранятся продукты истца. Просьбы истца убрать краску от продуктов ответчик игнорирует. На кухне на полке над раковиной Топоркова Т.Г. хранит в большом количестве открытые коробки со стиральными порошками, а на полу между плитой и кухонным столом открытые банки с чистящими средствами. На вещах ответчика, расположенных на полках до самого потолка, в частности, над плитой и кухонным столом, скапливаются пыль и грязь, которые ответчик не убирает.

Ответчик часто проявляет самодеятельность в отношении вещей семьи истца: снимает и выбрасывает предметы. Суд пришел к выводу, что эти действия

не были подтверждены достаточными доказательствами, поэтому апелляционная жалоба была отклонена.

Приведем еще пример из практики.

Администрация Кировского района г. Новосибирска выступила с предупреждением к одному из жителей о необходимости устранить нарушения и привести свою квартиру в порядок. Однако данный гражданин проигнорировал требования, поступившие от администрации, сообщает Федеральная служба судебных приставов. В итоге районная администрация вынуждена обратиться в суд с иском о выселении данного гражданина.

Когда судебный пристав явился к гражданину и вручил уведомление о выселении, мужчина с явным негодованием отреагировал. Как ни странно, его главным беспокойством была сохранность его вещей.

Для вывоза имущества гражданину предоставили определенный срок, который по истечении был исполнен, и хотя он покинул квартиру, весь мусор остался в помещении, сообщают в Службе судебных приставов. Теперь районная администрация занимается вопросом вывоза мусора из замусоренной квартиры.

Следует понимать, что инициаторами подобных дел, прежде всего, являются в основном соседи данного гражданина, страдающие от антисанитарного состояния. Именно они начинают борьбу за чистоту своего дома.

Доказать подобные действия (или бездействие) граждан, которые не исполняют свои обязанности по уборке жилья, является сложной задачей. На данный момент не существует законов, регулирующих порядок уборки общественных мест в коммунальных квартирах. Это может вызвать проблемы у тех, кто желает решить споры с соседями по поводу чистоты в коммунальных квартирах. Для решения этой проблемы, возможно, стоит установить правила по уборке общественных мест в коммунальных квартирах в зависимости от особенностей каждого из владельцев, с учетом их интересов и прав. Возможно, следует доверить управляющим многоквартирными домами установление порядка уборки общественных мест в коммунальных квартирах, чтобы обеспечить соблюдение прав и законных интересов владельцев помещений в многоквартирном доме, а также

других лиц. Однако, стоит отметить, что в судебной практике стали появляться случаи выселения лиц, нарушающих чистоту помещения (п. 4 ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ) [4].

Список литературы

1. Масленникова Л.В. Жилищное право Российской Федерации: учеб. пособие / Л.В. Масленникова. – Ч. II. – Краснодар: КубГАУ, 2016. – 89 с.
2. Апелляционное определение №11-25/2015 11-356/15 11-356/2014 от 2 февраля 2015 г. по делу №11-25/2015.
3. Жилищное право: учебник / И.В. Петров, Л.В. Масленникова. – Краснодар: КубГАУ, 2021. – 135 с.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: 29.12.2004 №188-ФЗ: ред. от 22.04.2024, с изм. от 25.04.2024 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 25.04.2024).
5. Утехин И.В. Очерки коммунального быта / И.В. Утехин. – 2-е изд. – М.: ОГИ, 2004. – С. 277. – EDN RBZAZL