

Содержание контейнерной площадки, установленной ОМСУ на муниципальной земле

Про обязанность оборудования контейнерной площадки для сбора твердых коммунальных отходов (ТКО) мы уже писали в статье в нашем блоге.

Когда контейнерная площадка для ТКО установлена для обслуживания одного многоквартирного дома (МКД), вопрос о санитарной очистке ее возложен на ту управляющую организацию, которая управляет домом. Если несколько МКД находится под управлением одной УО также спорных моментов по содержанию контейнерной площадки для ТКО не возникает.

Тем более их не возникает, когда контейнеры для ТКО и сама площадка находится на оформленной надлежащим образом придомовой территории и являются общедомовым имуществом. Тогда однозначно, бремя содержания такой площадки целиком на собственниках указанного дома, санитарное содержание ее – на управляющей организации, которая управляет домом.

Но как быть в ситуациях, когда органы местного самоуправления (ОМСУ) в силу возложенных законом обязанностей исполнили свои обязательства и оборудовали контейнерные площадки в соответствии с территориальной схемой обращения с отходами и схемой мест (площадок) накопления ТКО, но контейнерные площадки размещены при этом на муниципальных земельных участках. А сами площадки предназначены для обслуживания нескольких многоквартирных домов (МКД), зачастую находящихся в управлении разных управляющих организаций (УО).

К сожалению, действующее жилищное законодательство РФ прямых норм, регулирующих данную ситуацию, не содержит. Но у любой управляющей организации в силу минимального перечня работ по содержанию МКД, Правил содержания общего имущества (ОИ) и иных нормативно-правовых актов (НПА), имеется обязанность по санитарному содержанию контейнерных площадок для ТКО.

Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. (далее – Правила 491).

Пункт 11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе и

д-2) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями.

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – Перечень 290).

Пункт 26(1). Работы по содержанию мест накопления ТКО, в том числе и:

организация и содержание мест накопления ТКО, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.

Понятие «содержание» и «обслуживание» в вышеуказанных нормах не расшифровано. Однако совокупный анализ норм ЖК РФ и ГК РФ, а также законодательства по обращению с отходами позволяет сделать вывод о том, что

оборудование контейнерной площадки и ремонт контейнеров возлагается на собственника имущества и земельного участка. В обязательства управляющей организации входит только очистка и уборка мета накопления ТКО, то есть его санитарное содержание.

Как видим из приведенных норм Правил 491 и Перечня 290в обязательные работы по содержанию МКД все равно должны быть включены работы по санитарной очистке контейнерных площадок.

Исходя из вышесказанного, следует, что, при ситуации с муниципальной землей и контейнерной площадкой на ней, если она предназначена для нескольких МКД, управляющие организации должны договариваться между собой и заключить соглашение о ее санитарном содержании. Логично предположить, что, если договориться не удалось, то работы должны выполняться всеми управляющими организациями, даже если они будут дублироваться друг другом. Ведь по закону нельзя произвольно исключить из содержания МКД обязательные работы, установленные в Перечне 290 и других НПА.

На моей практике был случай попытки заключения такого соглашения. Контейнерная площадка как раз установлена ОМСУ и предназначалась для сбора ТКО от двух домов, обслуживаемых УО и ТСЖ. Руководители УО и ТСЖ почему-то не могли встретиться и обсудить все, но ТСЖ неоднократно направляло соглашение в адрес УО с установленной платой за содержание площадки в размере 600 руб. Видимо, санитарное содержание контейнерной площадки осуществлялось именно ТСЖ. Управляющая организация упорно возвращала это соглашение, указав, что заключение его не предусмотрено законом. Кем конкретно и как убиралась контейнерная площадка не могу сказать, но содержалась она надлежащим образом.

Вывод об обязанности управляющей организации по санитарному содержанию контейнерной площадки для ТКО, установленной ОМСУ на муниципальной земле, подтвержден также и судебной практикой.

Постановление ВС РФ от 02 ноября 2018 г. № 81-АД18-10:

«...Постановлением мирового судьи судебного участка № 1 Беловского городского судебного района Кемеровской области от 10 октября 2017 г., оставленным без изменения решением судьи Беловского городского суда Кемеровской области от 9 ноября 2017 г. и постановлением заместителя председателя Кемеровского областного суда от 28 февраля 2018 г., ООО «УК «Сибирь» признано виновным в совершении административного правонарушения, **предусмотренного частью 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ, и подвергнуто административному наказанию в виде административного штрафа в размере 250 000 рублей.**

...В настоящей жалобе заявитель, ссылаясь на положения пункта 2.2.3 «СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест», утвержденных Главным государственным санитарным врачом СССР 5 августа 1988 г. № 4690-88, пункта 8.2.5 «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64, указывает, что **размещение контейнеров для сбора твердых бытовых отходов и площадок сбора крупногабаритного мусора на территории земельных участков, где расположены многоквартирные дома, недопустимо.**

Вместе с тем из материалов дела следует, что площадки для установки мусорных контейнеров **размещены близ многоквартирных домов, находящихся под управлением общества, сбор бытовых отходов осуществляется жителями соответствующих домов** в указанные контейнеры. Взяв на себя обязательство по

надлежащему оказанию всех услуг и (или) выполнению работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставлению коммунальных услуг, **общество в соответствии с требованиями названных выше норм и условий договоров управления многоквартирными домами обязано было организовать своевременный вывоз твердых бытовых отходов с означенных площадок для сбора бытового мусора.**

В числе изложенного в настоящей жалобе заявитель указывает, что **фактически мусор выявлен на земельном участке, не входящем в состав общего имущества многоквартирных домов, контейнерные площадки, размещенные возле многоквартирных домов, не находятся на балансе ООО «УК «Сибирь»**, в договорах управления эти площадки не указаны, платы за их содержание общество не получает, в связи с чем у него **отсутствует обязанность в рамках выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов производить уборку и санитарно-гигиеническую очистку земельного участка, на котором расположена означенная контейнерная площадка.**

Данный довод не влечет отмену состоявшихся по делу судебных актов.

В силу указанных норм и условий договоров управления многоквартирными домами общество обязано как оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, так и организовать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Коммунальные услуги предоставляются потребителям с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

...Материалы дела свидетельствуют о том, что **сбор бытовых отходов осуществляется жильцами многоквартирных домов, которые находятся под управлением общества**, в мусорные контейнеры, размещенные на указанной площадке для сбора бытовых отходов. В силу перечисленных выше норм и условий договоров управления многоквартирными домами **общество обязано обеспечить своевременный вывоз мусора и обеспечить чистоту контейнерных площадок.** За предоставление соответствующей услуги общество начисляет жильцам многоквартирных домов плату, что подтверждается квитанциями.

Не выполнив обязанность по вывозу мусора, общество нарушило лицензионные требования, за что обоснованно привлечено к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».

Также нормативными актами субъекта РФ может быть предусмотрена и административная ответственность за ненадлежащее содержание контейнерных площадок и иных норм муниципальных Правил благоустройства территорий.

Например, **Постановлением 12 ААС от 17 октября 2017 г. по делу № А12-20644/2017** оставлено в силе постановление территориальной административной комиссии Красноармейского района городского округа - город Волгоград (далее - комиссия, административный орган) от 04 мая 2017 года N 1/4-17/692 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной статьей 8.14 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности, и назначении наказания в виде административного штрафа в размере 30000 рублей.

Думаю, аналогичные нормы содержат многие НПА регионов, так как субъект РФ имеет полномочия принимать законы об административной ответственности на своей территории.

Во избежание административных штрафов за санитарное состояние контейнерных площадок для ТКО, которые, как указывают суды, относятся к нарушению лицензионных

требований по управлению МКД, управляющим организациям **необходимо выполнять работы по санитарному содержанию таких площадок, независимо от того, на чьей земле они установлены.** Основным критерием оценки данных обязательств служит только тот факт, что контейнерная площадка и контейнеры для ТКО на ней установлены для многоквартирных домов (или дома), управление которой осуществляется указанной управляющей организацией.

Таким образом, договорятся или нет несколько УО о содержании площадки, на которую осуществляют вынос ТКО жители их домов, убирать ее все равно придется в силу действующих норм закона и договоров управления. Почему-то кажется, что дворники таких УО оказались сговорчивее и уже давно сумели договориться между собой об этом, особенно если вопросов к чистоте контейнерной площадки не возникает долгое время...