

26.09.2023 г.



С 1 октября жильцов ждут изменения, которые касаются оплаты услуг ЖКХ. На что нужно обращать внимание, чтобы не переплачивать, и кто сможет избежать дополнительных расходов?

С 1 октября 2023 года вступают в силу изменения в Гражданский кодекс РФ. Одно из них говорит о том, что если из-за действий одного из собственников возникли дополнительные расходы на содержание общего имущества, то оплачивать их будет виновник, а не управляющая компания, как было раньше. Об этом рассказал старший управляющий партнёр юридической компании PG Partners Петр Гусятников.

[К дополнительным расходам](#) могут привести недобросовестные действия собственников. Например, по вине собственника засорился мусоропровод или своими действиями он испортил имущество (сломал кнопки в лифте, исписал стены в подъезде). Также, если противопожарная служба будет выставлять штрафы за нарушение противопожарной безопасности в подъезде, собственники, которые допустили его, будут обязаны их уплатить.

— Алгоритм поиска виновных в законе не прописан. Скорее всего, для этого будут использоваться камеры наблюдения и свидетельские показания. Как будет работать поправка, пока не понятно, покажет только практика. С одной стороны, это может

дисциплинировать жильцов более ответственно подходить к эксплуатации общего имущества, с другой — может расслабить управляющую компанию. Собственники ежемесячно оплачивают содержание и ремонт общей собственности, это входит в коммунальные платежи. Предполагается, что на эти деньги ремонтируют сломанный мусоропровод, заменяют перегоревшие или разбитые лампочки, перекрашивают изрисованные стены, — пояснил Петр Гусятников.

Он добавил, что, скорее всего, конкретные собственники будут обязаны компенсировать стоимость ремонта, если их вину на 100% удастся доказать. Например, по записи с камер видеонаблюдения. Если этого не получится сделать или ущерб нанесут те, кто не проживает в ЖК, дополнительные расходы, как и прежде, будет нести управляющая компания.

— Ранее нормы Гражданского кодекса, в отличие от норм Жилищного кодекса, не содержали чёткого регламента касательно общего имущества собственников недвижимых вещей. Вводится ст. 259.4 «Бремя содержания общего имущества», по которой каждый собственник недвижимой вещи обязан участвовать в расходах и издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно со своей долей в праве на него. Если, конечно, иное не предусмотрено единогласным решением всех собственников. На наш взгляд, эти изменения в большей степени затронут собственников недвижимости, которая расположена не в многоквартирных домах, — отметил ведущий юрист «Европейской юридической службы» Евгений Корнеев.

Вице-президент Ассоциации юристов по регистрации, ликвидации, банкротству и судебному представительству Владимир Кузнецов обратил внимание, что поправки регламентируют бремя содержания общего имущества, которое возлагается на всех собственников общего имущества (в частности, собственников квартир в МКД) пропорционально их доле. При этом закон допускает возможность изменения пропорциональности. Соответствующее решение может быть принято на собрании собственников.

— Кроме того, изменения зафиксировали в законе право собственника доли в общем имуществе получать информацию о принятых решениях собраний собственников. Такое право признавалось и ранее судебной практикой, а теперь оно прямо закреплено в законе. Это должно уменьшить количество споров по поводу отказа в предоставлении информации о решениях собраний, — пояснил Владимир Кузнецов.

По его словам, инициаторы дополнительных расходов должны будут их взять на себя. Это положение относится, например, к ситуациям, когда отдельные собственники предложили на собрании провести дополнительные работы, не включённые в повестку дня собрания.

Соответственно, такие дополнительные расходы будут нести только те заинтересованные собственники, которые их предложили, а остальные собственники не обязаны платить «за других».