- Наш дом из так называемых «хрущевок». Нуждаются в капитальном ремонте трубы водоснабжения, отопления и канализации, крыша, фасад дома, отмостка, необходимо делать ремонт в подъездах. По графику этих работ нам ждать очень долго. Управляющая компания предлагает повысить тариф и часть работ сделать за эти деньги. Вы рассказывали, что можно брать деньги за рекламу на доме, но на нашем доме нет рекламы. Можно как-нибудь еще найти дополнительные деньги на ремонт дома без повышения тарифа?

ОТВЕТ

- В настоящее время Госдума дорабатывает законопроект о недискриминационном доступе операторов связи к инфраструктуре МКД. Что это означает. Во-первых, жители МКД должны получить возможность выбирать провайдера. А во-вторых, операторы связи не должны использовать общедомовое имущество бесплатно, так как собственники несут расходы на его содержание, в которое входит расходы на электричество от коммутатора, предоставление доступа на крышу, в подвал. Ведь выходит, что за возможность использовать услуги провайдера одним собственником платят все жители МКД.

Депутаты также считают, что если в один подъезд предоставить доступ одновременно нескольким провайдерам, это создаст нагромождение проводов и, как следствие, угрозу безопасности жильцам МКД.

При принятии данного закона у собственников МКД появятся законные основания заработать дополнительные средства на нужды своего дома на операторах связи.

Кроме этого, появилась возможность извлекать доход при предоставлении части своей придомовой территории в аренду. Для примера судебная практика из г. Пермь.

Предприниматели и жители МКД договорились об аренде кусочков земли (в составе общего имущества МКД) под размещение торговых павильонов (нестационарных торговых объектов – НТО). Однако местные власти установили в городских Правилах благоустройства полный запрет на размещение НТО на придомовых территориях, а также ближе 15 метров от фасадов и окон зданий.

ИП и ТСЖ подали административный иск об отмене запрета, и даже выиграли его в первой инстанции (областной суд счел, что орган МСУ вышел за пределы своих полномочий), но Верховный Суд РФ в иске отказал, отметив, что вопросы размещения НТО как элементов благоустройства территории должны регулироваться именно муниципальными правилами благоустройства территории.

Конституционный Суд РФ же определил, что у органов местного самоуправления нет полномочий вводить абсолютный (недифференцированный) запрет на размещение НТО на придомовой территории МКД, собственники вправе предоставлять принадлежащий им земельный участок или его часть для размещения нестационарных торговых объектов. При этом должны быть учтены федеральные требования к внешнему виду объектов и их санитарному состоянию и правила пожарной безопасности. Также в определении суда сказано, что органы местного самоуправления не могут вводить несоразмерные ограничения нестационарной торговли на придомовой территории, создавая препятствия для осуществления законной предпринимательской деятельности и ограничивая право собственников помещений в МКД.

Также Конституционный Суд отметил, что торговая деятельность на придомовой территории МКД допускается лишь как дополнение к основным видам ее благоустройства (озеленение, организация мест для отдыха и т.д.) и не может подменять их или препятствовать их осуществлению ([определение Конституционного Суда РФ от 5 декабря 2019 г. № 3274-О](https://www.garant.ru/files/1/0/1314801/opredelenie_konstitutsionnogo_suda_rf_ot_5_dekabrya_2019_g_n_3274_o_po_galobe_grag.rtf) и [№ 3273-О](https://www.garant.ru/files/1/0/1314801/opredelenie_konstitutsionnogo_suda_rf_ot_5_dekabrya_2019_g_n_3273_o_po_galobe_grag.rtf)).

Напомним

Согласно федеральному СанПиНу, нельзя устанавливать нестационарные торговые объекты во дворах МКД, а запрета размещения со стороны улицы или со стороны боковых фасадов дома там не содержится.

Требования федеральных правил противопожарного режима гласят: временные сооружения должны быть размещены не ближе 15 м от стен зданий или у противопожарных стен.