

Письмо Минстроя России от 22.09.2015 № 30396-ОЛ/04 По вопросу очистки фасадов

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО

ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 22 сентября 2015 г. N 30396-ОЛ/04

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации сообщает следующее.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с частью первой статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома являются общим имуществом и принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Учитывая изложенное, полагаем, что очистка фасадов от самовольно размещенных на них рисунков, графических изображений и т.д. должна осуществляться собственниками, которые вправе заключить договор на оказание соответствующих услуг с третьими лицами, в том числе, с управляющей организацией.

Согласно пункту 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Положениями вышеназванной статьи Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что в договоре управления многоквартирным домом, среди прочего, должны быть указаны перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня.

Согласно части 1.2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливается Правительством Российской Федерации.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения". Данный перечень не содержит услуг по очистке фасадов от самовольно размещенных на них рисунках и т.д.

Однако, данная услуга может быть включена в договор в качестве дополнительной, что порождает обязательства управляющей организации по ее оказанию. В противном случае соответствующие обязательства отсутствуют.

Заместитель Директора Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
О.А.ЛЕЩЕНКО