«Перепады температуры зимой и образование надели на крышах. Кто должен обеспечить безопасность прохожих"

В период обильных снегопадов и перепада температур возможно падение снежных масс с крыш многоквартирных домов, в результате как прохожим, так и имуществу граждан может быть причинен вред и ущерб.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан. Управляющая организация (управляющая компания, ТСЖ либо ЖСК) несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание услуг, выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме. Общедомовое имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность их имущества. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно положениям статьи 36 ЖК РФ крыша дома входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 3.6.14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, предусмотрено, что на управляющую организацию возложена обязанность по мере необходимости сбрасывать накапливающийся на крышах снег. Очистка кровли производится два раза в год: весной и осенью, удаление снега - по мере необходимости. Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением желобов и свесов на скатных рулонных кровлях, снежных навесов на всех видах кровель, навесов и наледи с балконов и козырьков.

В силу пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации ущерб, причиненный вследствие ненадлежащего оказания услуг по управлению домом, подлежит возмещению управляющей организацией.

Также наряду с материальным ущербом с управляющей компании могут быть взысканы компенсация морального вреда, расходы на оплату услуг оценщика, представителя, оформление доверенностей и иные судебные издержки.

Более того, ненадлежащее исполнение обязанности по очистке кровель домов является основанием для привлечения управляющих организаций –лицензиатов к ответственности по части 2 или 3 статьи 14.1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, а ТСЖ и ЖСК – по статье 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Вместе с тем отдельно следует обратить внимание, что за причинение материального ущерба и морального вреда в результате падение снега с козырька балкона, установленного жильцами самостоятельно и не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, судом может быть взыскан ущерб и вред и с собственника квартиры.

За причинение ущерба и вреда в результате падения снега и сосулек с крыш нежилого здания отвечает его собственник.

Помощник прокурора Е. А. Белык