УДК 349.444

Михайлова Александра Дмитриевна, студентка,
Белгородский государственный национальный исследовательский университет, г. Белгород

Жигайлова Екатерина Олеговна, студентка,
Белгородский государственный национальный исследовательский университет, г. Белгород

Научный руководитель:
Земляченко Ярослав Владимирович, доцент,
к.ю.н., доцент кафедры гражданского права и процесса
Белгородский государственный национальный исследовательский университет, г. Белгород

ПРОБЛЕМА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УК ЗА ПРИЧИНЕНИЕ ВРЕДА ЗДОРОВЬЮ ЖИЛЬЦОВ В РЕЗУЛЬТАТЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
THE PROBLEM OF RESPONSIBILITY OF THE CRIMINAL CODE FOR CAUSING HARM TO THE HEALTH OF RESIDENTS AS A RESULT OF IMPROPER MAINTENANCE OF COMMON PROPERTY

Аннотация: в данной статье рассматривается проблема ответственности управляющей компании, к которой она может быть привлечена за причинение вреда здоровью жильцам, проживающим в многоквартирном доме, если данная организация не выполнила условие надлежащего содержания общего имущества. Автором исследуется нормативная правовая база, посвященная данному вопросу, а также анализируются материалы судебной практики.

Abstract: this article discusses the problem of responsibility of a management company, to which it can be brought for causing harm to the health of residents living in an apartment building if this organization has not fulfilled the condition of proper maintenance of common property. The author examines the regulatory legal framework devoted to this issue, as well as analyzes the materials of judicial practice.

Ключевые слова: управляющая компания, ответственность, причинение вреда здоровью, ненадлежащее содержание общего имущества, собственник.

Keywords: management company, liability, injury to health, improper maintenance of common property, owner.

Управляющая компания является организацией (юридическим лицом), основной задачей которого является управление общим имуществом многоквартирного дома. Целью ее деятельности является, прежде всего, эксплуатация, содержание и ремонт общедомового имущества, а также предоставление коммунальных услуг жителям дома.

Однако, нередки случаи, когда сотрудники управляющей компании пренебрегают выполнением своей прямой обязанности, заключающейся в надлежащем содержании общего имущества, в результате чего причиняют не только материальный ущерб, но и вред здоровью жильцам многоквартирного дома [5, с. 94].

В настоящее время аспекты, связанные с правами и обязанностями управляющих компаний регламентированы Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и

выполнения…». Данный нормативный документ закрепляет обязанность надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома управляющими компаниями при условии заключения с ними соответствующего договора [1].

По данному договору управляющая организация обязуется проводить регулярные осмотры и ремонт общего имущества, чтобы исключить возможность аварий и травм. Должны производиться осмотры следующих участков [4, с. 50]:

- крыши и фасады зданий;
- лифты и лестничные клетки;
- водопроводные и отопительные системы;
- электропроводка и освещение.

Управляющая компания несет ответственность за содержание общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, чтобы предотвратить возможные аварии и несчастные случаи. Если же данная организация не выполняет возложенные на нее обязанности должным образом, и это приводит к причинению вреда здоровью жильцов, она может быть привлечена к юридической ответственности.

Основаниями ответственности управляющей компании являются:

1. Невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей. Так, данная организация обязана обеспечивать безопасность и надлежащее состояние общего имущества дома, а если она не выполняет свои обязанности и это приводит к причинению вреда жильцу (например, падение сосульки с крыши, затопление квартиры из-за прорыва трубы), она несет ответственность [6, с. 179].
2. Отсутствие регулярного технического обслуживания, например, если авария произошла из-за неисполненного ремонта, УК может быть признана виновной;
3. Несвоевременное реагирование на обращения жильцов с просьбой устранить неполадки.

Для полноценного понимания данного проблемного вопроса считаем необходимым обратиться к материалам судебной практики, в частности, к Решению Пролетарского районного суда г. Тулы от 29 мая 2020 года по делу № 2-397/2020 [3].

В рассматриваемом деле речь идет об обращении гражданки А. с иском к управляющей компании о возмещении вреда здоровью и компенсации морального вреда ввиду того, что женщина поскользнулась и получила перелом ноги с необходимостью в проведении операции и дальнейшей реабилитации в результате невыполнения управляющей компанией своих прямых обязанностей, а именно – в период гололеда на сотрудниках УО возложена обязанность посыпать песком или солью придомовую территорию, тротуар и иные объекты.

УМВД России было отказано в возбуждении уголовного дела ввиду отсутствия фактических обстоятельств совершенного преступления и основного элемента статьи 112 УК РФ – умысла.

Однако, управляющая компания была привлечена к административной и гражданско-правовой ответственности, поскольку не выполнила свои обязательства, предусмотренные пунктом 24 постановления Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», согласно положениям которого на ответственном лице лежит обязанность в зимнее время года очищать придомовую территорию от снега и льда [2].

Невыполнение данной обязанности привело к том, что суд удовлетворил требования гражданки А., обязал управляющую компанию многоквартирного дома, в котором проживает женщина, выплатить штраф, материальный ущерб и компенсацию морального вреда, причиненного повреждением здоровья на общую сумму 180 тысяч рублей. Помимо этого, УК

было вынесено предупреждение и постановление, в котором содержалось требование расчистить снег и лед с целью недопущения повторного падения жильцов данного МКД.

Анализ судебной практики дает основания полагать, что в настоящее время граждане имеют право защитить свои интересы и, в случае причинения ущерба здоровью или имуществу, они могут обратиться как в саму управляющую компанию, так и в судебные органы для решения сложившейся проблемы.

В данном деле возникла необходимость доказывания вины управляющей компанией. В настоящее время доказать вину организации можно следующими способами:

- документированием повреждений с помощью фотографий, видеосъемки, составления актов или просмотра камер наружного видеонаблюдения при их наличии;
- назначением независимой экспертизы для установления причин повреждения и оценки размера ущерба;
- обращение в медицинские учреждения.

Подводя итог представленному исследованию, мы пришли к выводу о том, что в настоящее время ответственность управляющих компаний за вред, причиненный жильцам, основывается на принципах надлежащего выполнения своих обязанностей и соблюдения законодательства. Жильцы имеют право требовать возмещения ущерба и добиваться справедливости через судебные и административные органы.

На наш взгляд, снижения риска происшествий управляющая компания должна:

- проводить регулярные профилактические мероприятия;
- реагировать на обращения жильцов и устранять выявленные дефекты;
- вести документацию о качестве выполненных работ.

Список литературы:

1. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения…» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

2. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 290.

3. Решение Пролетарского районного суда г. Тулы от 29 мая 2020 года по делу № 2-397/2020 // Судебные и нормативные акты РФ. URL: https://sudact.ru/regular/doc/fQ9CnnwDk75h/ (дата обращения: 03.03.2025).

4. Амирханов М.Х., Абдулатипов А.М. Анализ объективных признаков нарушения правил ведения строительных и иных работ // Вестник Дагестанского государственного университета. 2023. № 1. С. 48-58.

5. Винокуров В.А. Проблемы обеспечения безопасности при использовании жильцами отдельных помещений общего пользования в многоквартирных домах // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2024. № 3. С. 92-98.

6. Филатова А.М. Правовые проблемы управления многоквартирными домами // Вестник науки. 2024. № 9. С. 177-183.