

Правовой разбор: обязанности управляющей организации при неисполнении предписания о демонтаже кормушки для птиц

1. Краткая постановка вопроса

Собственник нижерасположенной квартиры жалуется на соседей сверху, которые разместили на окне (снаружи) кормушку для птиц. Управляющая компания (далее — УК) выдала предписание о демонтаже, однако соседи его игнорируют. УК сообщила, что «дальше ничего не может сделать». Заявитель спрашивает: - какие действия УК обязана предпринять при неисполнении предписания; - вправе ли УК наложить штраф; - обязана ли УК обратиться в суд.

Ниже рассматриваются правовые позиции по каждому аспекту с учётом федерального законодательства, подзаконных актов и сложившейся практики.

2. Юридическая природа предписания УК и его правовые последствия

2.1. Что такое предписание УК

Предписание, выдаваемое УК, не является актом органа государственного или муниципального контроля (надзора). УК — хозяйствующий субъект, действующий на основании договора управления (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ) и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (ст. 192 ЖК РФ).

Полномочия УК по выдаче предписаний собственникам вытекают из: - договора управления, который обычно предусматривает право УК требовать от собственников соблюдения правил пользования жилыми помещениями и правил содержания общего имущества (примерные условия договора утверждены Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр); - подзаконных нормативных актов, обязывающих УК контролировать соблюдение обязательных требований (п. 42 Правил содержания общего

имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Однако такое предписание имеет **договорную, а не властную природу**. Его неисполнение само по себе **не образует состава административного правонарушения**, предусмотренного ст. 19.5 КоАП РФ, поскольку указанная норма устанавливает ответственность за невыполнение предписаний именно органов государственного надзора (контроля), должностных лиц этих органов, а также организаций, уполномоченных в соответствии с федеральными законами на осуществление надзора. УК к таким субъектам не относится.

Вывод по версии 1: предписание УК — документ, фиксирующий требование о соблюдении правил, но его неисполнение не влечёт автоматической административной ответственности.

3. Может ли УК наложить штраф на соседей?

3.1. Полномочия УК по привлечению к административной ответственности

Нет. Штраф является административным наказанием. Право назначать административные наказания имеют только органы и должностные лица, уполномоченные КоАП РФ (ст. 23.1–23.61 КоАП РФ) или законами субъектов РФ. Управляющая организация не является ни органом государственного жилищного надзора, ни административной комиссией, ни иным органом административной юрисдикции. Примечания к ст. 14.1.3 КоАП РФ, на которые иногда ссылаются, лишь приравнивают индивидуальных предпринимателей к юридическим лицам для ответственности за нарушения в сфере управления МКД, но не наделяют УК правом налагать штрафы на третьих лиц.

3.2. Кто вправе привлечь соседей к ответственности

Административную ответственность за нарушение правил пользования жилым помещением устанавливает **ст. 7.21 КоАП РФ**. В частности, ч. 1 ст. 7.21 КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение правил пользования жилыми помещениями — предупреждение или штраф на граждан в размере от 1 000 до 1 500 рублей. Составлять протоколы по данной статье уполномочены должностные лица органов государственного жилищного надзора (ст. 28.3 КоАП РФ, п. 3 ч. 2 ст. 20 ЖК РФ).

Кроме того, если в муниципальном образовании (г. Нижний Новгород) действуют правила благоустройства, содержащие запрет на размещение посторонних предметов на фасадах зданий или на окнах, нарушение таких правил может образовывать состав правонарушения, предусмотренного законом Нижегородской области об административных правонарушениях (Кодекс Нижегородской области об административных правонарушениях от 20.05.2003 № 45-З). Протоколы в таком случае составляют административные комиссии или иные органы местного самоуправления.

Вывод по версии 3: УК не вправе налагать штрафы. Для этого она должна передать материалы в Государственную жилищную инспекцию Нижегородской области или в административную комиссию — в зависимости от квалификации правонарушения.

4. Обязанности УК по принятию мер при неисполнении предписания

4.1. Нормативная основа обязанностей УК

Обязанности УК определяются: - ч. 1, 1.1 ст. 161 ЖК РФ — УК должна обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества; - ч. 2 ст. 162 ЖК РФ — по договору управления УК обязуется осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД; - п. 42 Правил содержания общего имущества (ПП РФ № 491) — УК несёт ответственность за надлежащее содержание общего имущества; - Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (ПП РФ от 15.05.2013 № 416), которые требуют от УК взаимодействия с государственными органами по вопросам выявления нарушений.

4.2. Действия, которые УК обязана совершить

Если после направления предписания нарушение не устранено, УК в целях исполнения своих обязанностей по договору управления и закону должна:

1. **Зафиксировать факт неисполнения предписания** — составить акт повторного осмотра, приложить фотоматериалы.
2. **Направить заявление и материалы в Государственную жилищную инспекцию Нижегородской области** для проведения проверки и привлечения виновных к административной ответственности по ст. 7.21 КоАП РФ. Это прямо корреспондирует полномочиям ГЖИ, установленным п.

3 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ (выдавать предписания, составлять протоколы), и согласуется с правом УК обращаться в уполномоченные органы.

3. **Обратиться в административную комиссию / орган местного самоуправления** — если нарушение подпадает под муниципальные правила благоустройства (например, размещение предметов на фасаде, загрязнение фасада).
4. **При наличии признаков причинения вреда общему имуществу** (например, повреждение фасада креплениями, загрязнение) — предъявить иск о возмещении убытков (ст. 15, 1064 ГК РФ).
5. **Подать иск в суд об обязанности демонтировать кормушку** — как один из способов защиты, если иные меры не дали результата (подробнее в разделе 5).

Самостоятельный демонтаж кормушки УК производить не вправе (риск квалификации как самоуправство, ст. 19.1 КоАП РФ, или повреждения чужого имущества, ст. 167 УК РФ). Исключение — только случаи реальной угрозы жизни и здоровью граждан, но они здесь отсутствуют.

4.3. Утверждение УК «дальше ничего не можем сделать» — правовая оценка

Такое утверждение юридически некорректно. УК не лишена механизмов воздействия: она обязана передать материалы в надзорный орган, а при наличии полномочий по договору — инициировать судебное разбирательство. Бездействие УК может быть обжаловано собственниками в ГЖИ, прокуратуру или суд (ст. 161, 162 ЖК РФ, ст. 12 ГК РФ).

Вывод по версии 4: УК обязана после истечения срока предписания инициировать административную процедуру посредством обращения в ГЖИ и/или административную комиссию, при необходимости — в суд. Недопустимо просто констатировать отсутствие возможностей.

5. Право УК на обращение в суд с иском о демонтаже кормушки

5.1. Правовая позиция — УК вправе подать иск

Статья 12 ГК РФ допускает такой способ защиты, как пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. УК не является собственником общего имущества, однако она имеет охраняемый законом интерес в надлежащем содержании общего имущества и обязана перед

собственниками обеспечивать его состояние (ч. 1, 1.1 ст. 161 ЖК РФ). Поэтому суды признают право УК на предъявление исков о понуждении к соблюдению правил пользования жилыми помещениями и демонтажу самовольно установленных конструкций, при условии, что это предусмотрено договором управления либо напрямую вытекает из закона.

Кормушка, размещённая снаружи окна, может затрагивать общее имущество (фасад здания) — например, если она крепится к стене, подоконнику снаружи или оказывает влияние на внешний вид фасада. Согласно п. 2 Правил содержания общего имущества (ПП РФ № 491), в состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции (стены, плиты перекрытий). УК вправе требовать устранения нарушений, влияющих на общее имущество.

5.2. Судебная практика и оговорки

Судебная практика (в том числе решения районных судов и арбитражных судов, например Постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2023 № Ф05-14749/2023) исходит из того, что управляющая организация вправе обращаться в суд с исками, связанными с защитой общего имущества, если договор управления наделяет её полномочиями представлять интересы собственников в отношениях с третьими лицами. Однако удовлетворение такого иска возможно, если: - доказан факт нарушения (установка без согласования, изменение внешнего вида фасада, загрязнение); - УК действует в рамках целей управления МКД; - соблюден досудебный порядок (было выдано предписание).

Следует отметить: если кормушка размещена **внутри квартиры** (например, на внутреннем подоконнике) без выхода на фасад, основания для требований УК отсутствуют. В рассматриваемой ситуации из вопроса следует, что кормушка «на окне» снаружи, что даёт основания для иска.

5.3. Обязана ли УК подать иск

Прямой обязанности подачи иска закон не устанавливает. Обязанность УК — принять **все разумные меры**, предусмотренные законодательством и договором. Обращение в ГЖИ является обязательным минимумом; иск — дополнительная мера, которая становится целесообразной, если административное воздействие не привело к устранению нарушения либо требуется пресечение длящегося нарушения. Если договор управления прямо обязывает УК вести претензионно-исковую работу, то отказ от подачи иска при исчерпании административных мер может расцениваться как нарушение договора.

Вывод по версии 5: УК вправе подать иск о демонтаже, если кормушка размещена на фасаде (общем имуществе) либо создаёт угрозу санитарно-эпидемиологическому благополучию. Обязанности подать иск без договорного условия нет, но обращение в ГЖИ обязательно.

6. Ответственность соседей за неисполнение предписания ГЖИ

Если УК направит материалы в ГЖИ, и инспекция проведёт проверку, то: - ГЖИ выдаст **предписание об устранении нарушения** в порядке ст. 20 ЖК РФ; - невыполнение такого предписания в срок образует состав по **ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ** (штраф для должностных лиц 50–100 тыс. руб., для юридических лиц 200–300 тыс. руб.) либо по ч. 24.1 (если нарушение относится к сфере ГИС ЖКХ — не наш случай); - также возможно привлечение по ст. 7.21 КоАП РФ за нарушение правил пользования жилым помещением.

Таким образом, путь через ГЖИ приводит к возможности наложения штрафа, но уже государственным органом, а не УК.

7. Что делать жильцу, если УК бездействует

Если УК отказывается предпринимать действия, собственник вправе: 1. **Подать жалобу в Государственную жилищную инспекцию Нижегородской области** — на бездействие УК (ст. 20 ЖК РФ, ст. 7.23.3 КоАП РФ), одновременно указав факт незаконного размещения кормушки как нарушения правил пользования жилым помещением. 2. **Обратиться в прокуратуру** с заявлением о проведении проверки по факту бездействия УК и нарушения прав заявителя. 3. **Подать самостоятельный иск в суд** к соседям об устранении нарушений, не связанных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ), если кормушка нарушает его права (например, создаёт шум, загрязняет территорию, привлекает птиц, создающих санитарную проблему). Для этого нужно обосновать нарушение своих прав. 4. **Потребовать от УК перерасчёт платы за содержание жилья** при доказанном ненадлежащем содержании общего имущества (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, п. 15).

8. Практический вывод

1. УК не имеет права налагать штрафы — это прерогатива государственной жилищной инспекции и административных комиссий.
2. Предписание УК — не властный акт, его неисполнение не является самостоятельным правонарушением.
3. УК обязана после неисполнения предписания направить материалы в ГЖИ Нижегородской области (либо в административную комиссию, если нарушение подпадает под правила благоустройства). Это её обязанность, а не право.
4. УК вправе подать иск в суд об обязании демонтировать кормушку, если она размещена с нарушением требований к содержанию фасада (общего имущества). Обязанность подачи иска возникает, если это прямо предусмотрено договором управления.
5. Неисполнение предписания ГЖИ, выданного по заявлению УК, влечёт административную ответственность по ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.
6. Заявитель не должен оставаться пассивным: при бездействии УК следует обращаться с жалобой в ГЖИ и/или прокуратуру, а также использовать собственные средства защиты (ст. 304 ГК РФ).

9. Список использованных нормативных источников

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ: - ст. 17 — пользование жилым помещением; - ст. 20 — государственный жилищный надзор; - ст. 161 — управление многоквартирным домом; - ст. 162 — договор управления.
2. Гражданский кодекс РФ: - ст. 12 — способы защиты гражданских прав; - ст. 304 — защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения.
3. Кодекс РФ об административных правонарушениях: - ст. 7.21 — нарушение правил пользования жилыми помещениями; - ч. 24 ст. 19.5 — невыполнение предписания органа жилищного надзора.
4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» — п. 2, 42.
5. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
6. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
7. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

-
8. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» — упомянут в судебной практике.
 9. Закон Нижегородской области об административных правонарушениях (в части нарушения муниципальных правил благоустройства).
-

Разбор подготовлен на основе действующего законодательства и правовых позиций, актуальных на дату публикации. Конкретные обстоятельства могут требовать дополнительной правовой оценки.

