

Консультации для жильцов многоквартирных домов

В связи с поступающими многочисленными вопросами по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества, отдел ЖКХ Администрации Панкрушихинского района разъясняет наиболее часто встречающиеся вопросы:

1. Кто несет ответственность за состояние МКД?

- Ответственность за состояние МКД несут собственники этого дома.

2. Кто является собственником МКД?

- У большинства МКД нет единого собственника. Как правило, МКД – сложная структура. Отдельные помещения в нем принадлежат на праве собственности физическим и юридическим лицам, неприватизированные квартиры находятся, главным образом, в муниципальной собственности, а имущество, которое является несущей конструкцией дома и имущество, которое необходимо для обеспечения комфортного проживания одновременно всех жителей дома, находится в общей долевой собственности всех собственников помещений в доме.

3. Какой собственностью владеет собственник квартиры в МКД?

- Собственник квартиры в МКД имеет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Кроме того, каждому собственнику квартиры в МКД на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество дома, то есть помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади собственника помещения в этом доме.

4. Несет ли собственник квартиры в МКД ответственность за общее имущество МКД и должен ли он оплачивать его содержание?

- В соответствии со ст. 20 ГК и п.1 ст. 39 ЖК собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, в том числе пропорционально доле общего имущества в МКД.

5. Как осуществляется управление многоквартирными жилыми домами при таком большом количестве собственников да еще и при разных формах собственности?

- Согласно п.1 ст. 44 ЖК органом управления МКД является общее собрание собственников помещений в МКД, которое принимает решения, обязательное для всех собственников МКД в сфере управления и оплаты ЖКУ. Общее собрание 2/3 голосов принимает решение о способе управления домом (управление управляющей компанией, создание ТСЖ, непосредственное управление), о способе формирования фонда капитального ремонта (специальный счет,

специальный счет у Регионального оператора, счет у Регионального оператора) и другие вопросы финансового и организационного характера.

6. Каковы цели управления МКД?

- Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования общим имуществом в доме, а так же качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

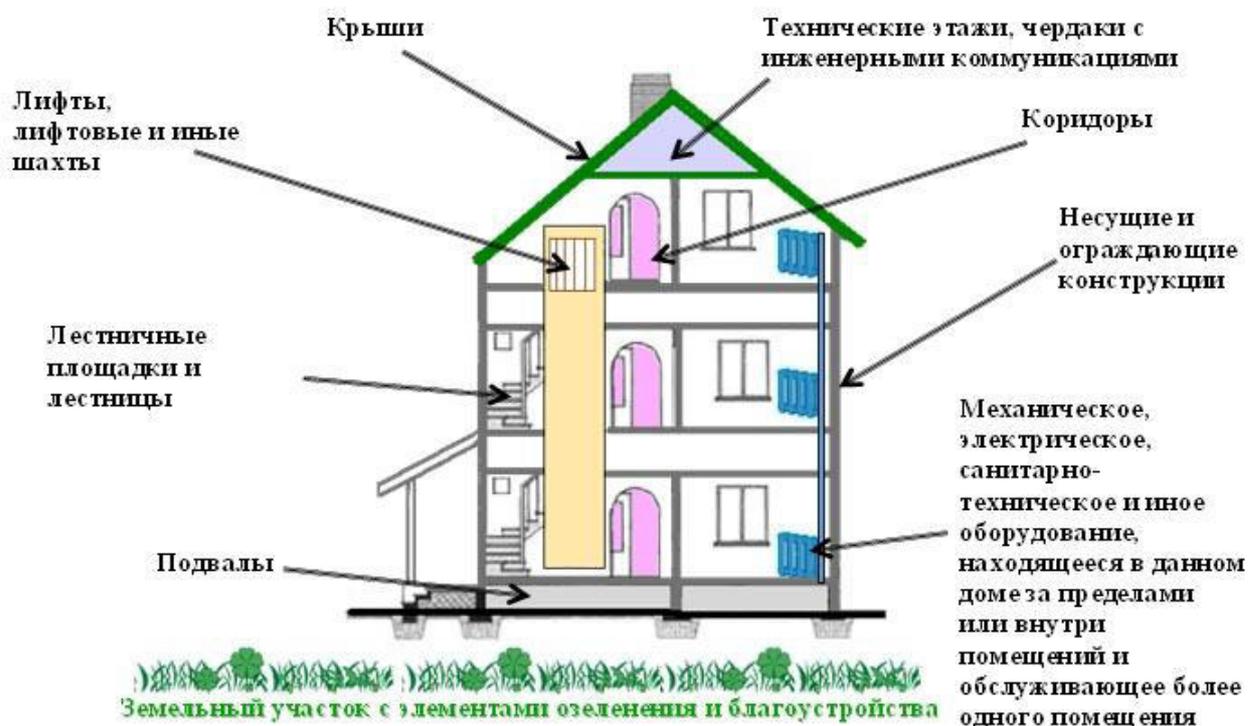
7. Чем именно управляет общее собрание собственников помещений в МКД, если квартиры в доме принадлежат собственникам?

- Объектом управления является общее имущество собственников МКД включая земельный участок под МКД.

8. Что входит в состав общего имущества?

- Общее имущество дома – это помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Состав общего имущества в доме



Общее имущество - это межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помеще-

ний и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

9. Как определить, что является общим имуществом собственников МКД, а что является имуществом собственника квартиры, если речь идет о внутридомовых инженерных сетях?

- Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (далее: Правила-491), в состав общего имущества МКД включаются:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Все остальное инженерное оборудование квартиры является собственностью конкретного собственника и содержится и обслуживается им самостоятельно и за его личный счет.

10. Где граница между общедомовыми сетями и распределительными сетями ресурсоснабжающих и иных коммунальных организаций?

- Согласно Правилам-491, внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества МКД является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Согласно Правилам-491 стена МКД является внешней границей сетей, кроме случаев, когда иное установлено законодательством РФ. Договором может быть установлено иное разграничение собственности.

11. Кто определяет состав общего имущества в МКД?

- Согласно подпункту «а» п.1 Правил-491, состав общего имущества определяют собственники помещений в МКД в целях выполнения обязанности по его содержанию.

12. Имеет ли право муниципалитет или государство определять состав общего имущества в МКД?

- Органы государственной власти определяют состав общего имущества в целях контроля за его содержанием, а органы местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в случае если собственники МКД самостоятельно не выбрали способ управления домом.

13. Как определяется состав общего имущества в МКД?

- Согласно Правилам-491, при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

14. Что значит – содержать дом в надлежащем состоянии?

- Согласно Правилам-491 общее имущество должно содержаться так, чтобы обеспечивать:

- соблюдение установленных законодательством характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан,
- сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг проживающим в МКД;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Вопросы, составляющие понятие «содержание дома», регламентируются Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

- обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
- проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;
- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

15. Какие виды работ и услуг не могут входить в перечень содержания общего имущества МКД?

- Не могут входить в перечень содержания общего имущества МКД следующие виды работ и услуг:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися

на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков;

- работы по содержанию и ремонту оборудования, принадлежащего на праве собственности собственнику жилого или нежилого помещения в МКД.

16. Кто оплачивает содержание и ремонт принадлежащей собственнику квартиры?

- Согласно ст. 210 ГК РФ несет бремя содержания своего имущества исключительно сам собственник.

17. Кто оплачивает содержание и ремонт инженерных сетей внутри квартиры?

- Содержание и ремонт участков сетей и инженерного оборудования, находящегося внутри квартиры, но относящихся к общему имуществу собственников в МКД, оплачиваются из общих денежных средств, собираемых собственниками на содержание общего имущества МКД. Работы выполняются собственными силами, либо привлеченным лицом.

Содержание и ремонт участков сетей и инженерного оборудования, находящихся внутри квартиры, и принадлежащих на праве собственности собственнику жилого помещения, оплачиваются им самостоятельно.

Ответственность за качество ремонт несет собственник жилого или нежилого помещения в доме, а также лицо, выполнявшее работы.

18. Как можно обеспечить надлежащее содержание общего имущества в МКД?

- В зависимости от выбранного собственниками МКД способа управления многоквартирным домом надлежащее содержание общего имущества в МКД обеспечивается:

- Управляющей Компанией, на основании договора управления, утвержденного общим собранием собственников помещений в МКД, и заключенного УК с каждым собственником МКД, или ТСЖ или ЖСК путем членства собственников помещений в ТСЖ или ЖСК;

- заключения ТСЖ или ЖСК с собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества;

- непосредственно собственниками при выборе способа "непосредственное управление МКД.

19. Какие платежи вносят собственники помещений в целях надлежащего содержания общего имущества в МКД?

- Собственники помещений обязаны несут бремя расходов на содержание общего имущества путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления МКД УК или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами ТСЖ или ЖСК. При этом собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ или ЖСК, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения.

20. Как распределяются между собственниками помещений расходы на содержание общего имущества в МКД?

- Собственники помещений оплачивают расходы на содержание общего имущества в МКД соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

21. Являются ли платежи за содержание и ремонт и коммунальные платежи обязательными?

- Да, оплата платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных платежей обязательна.

В случае неуплаты они будут взысканы в судебном порядке, причем суд может обязать неплательщика заплатить также пени, штрафы, а также расходы истца на оплату услуг юристов.

Многие МКД разрушаются только потому, что они никогда не видели бережного отношения к себе и не чувствовали заботливой руки настоящего хозяина. А ведь жилье, надежная крыша над головой – это не только огромная ценность, не только самое большое достояние каждого из нас, это еще и материальная основа семьи, малая Родина, родной дом, тепло которого греет нас всю жизнь.

Не будем воспринимать необходимую заботу о доме как неприятную обузу и головную боль! Давайте позаботимся о своем родном доме!

Начальник отдела ЖКХ

А.П. Горн