**Тема 26: «Общее имущество в многоквартирном доме:**

**состав, правила содержания, права и обязанности собственников»**

**( Слайд 2) Возникновение права на общее имущество в МКД**

Вопрос об общем имуществе, начиная с 1995 г. был решен в Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ). Статьи 289, 290 ГК РФ указывали, что собственнику квартиры в МКД, наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Собственники помещений в жилом доме становились собственниками общего имущества дома одновременно с приобретением статуса собственника, который возникал с момента регистрации права собственности в результате приватизации квартиры либо другой сделки по ее приобретению (например, в результате участия в долевом строительстве, покупки, дарения и т. д.).

Гражданский кодекс установил важный принцип возникновения прав на общее имущество: эти права не подлежат отдельной регистрации, а следуют судьбе основного права – права на жилое/нежилое помещение в доме.

Характерные признаки общей долевой собственности на недвижимость:

* отсутствие возможности выдела долей в натуре;
* невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого/нежилого помещения;
* доля не может существовать самостоятельно, она — составная часть жилого/нежилого помещения как объекта права собственности, а потому всегда следует судьбе такого помещения.

**(Слайд 3) Состав общего имущества в МКД**

В состав общего имущества в многоквартирном доме входят:

* лестничные площадки, лестницы, лифты отнесены к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода (или проезда) всех собственников к своим квартирам;
* место, где размещается лифт, называется лифтовой шахтой. Кроме нее, в доме может быть вентиляционная шахта — она тоже считается общим имуществом;
* технический этаж (нужен для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций); он может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания;
* в некоторых многоквартирных домах имеются помещения, пред- назначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов. Это колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы — разумеется, если ими могут пользоваться все жильцы. Если же в вашем доме на первом этаже кто-то выкупил две квартиры и перестроил их под платный спортзал, эти помещения не являются общим имуществом — у них есть свой собственник;
* крыша также считается общим имуществом. В жилищной терминологии она определяется как «верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции»;
* ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. Прежде всего, к ним относятся стены. Кроме того, в соответствии с данным принципом к общему имуществу относится балконная плита. Следует понимать, что в составе балкона именно плита относится к общему имуществу. Содержание парапета, застекленной части балкона и козырька собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество;
* технический подвал также относится к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку служит для вентиляции подпольного пространства под помещениями первого этажа, а также для размещения инженерного оборудования и коммунальных сетей дома;
* земельный участок — это территория, предназначенная для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома. На земельном участке располагаются дом, элементы благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты;

Элементами благоустройства являются, например, площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; площадки для отдыха взрослых; детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха детей.

Более детально этот состав определен в постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 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).

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — Реестр) 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 МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

**(Слайд 4) Правила содержания общего имущества в МКД**

!!! В соответствии с п. 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (*в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей*) в состоянии, обеспечивающем:

* соблюдение 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 многоквартирный дом;
* 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 (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
* поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
* соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

**Содержание общего имущества** в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД включает в себя**:**

* осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
* обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
* поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;
* уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
* сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (*встроенными и пристроенными*) помещениями в МКД;
* содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
* текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества,
* проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;
* обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (*общедомовых*) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации *(осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).*

**Минимальный перечень услуг и работ**, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством РФ в постановлении от 03.04.2013 г. № 290 и **включает в себя:**

* работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (*фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш*) и ненесущих конструкций (*перегородок, внутренней отделки, полов*) многоквартирных домов;
* работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
* работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме (*сухая и влажная уборка общего имущества, дезинфекция, дератизация помещений*).

!!! В соответствии с п. 15 Правил № 491**в состав работ не входит**:

* 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.

**(Слайд 5) Расходы собственников помещений в МКД**

Жилищный кодекс говорит, что собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание жилья, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого/нежилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Расходы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Они включают в себя:

* расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения,
* обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг,
* расходы на снятие показаний приборов учета,
* расходы на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Если собственники на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Более подробная информация о том, как собственники должны оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в зависимости от формы управления домом прописана *в* ***Правилах № 491***.

К примеру,при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников. В Ставропольском крае минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в размере 6,36 руб. с квадратного метра. Он может быть и выше, если такое решение было принято на общем собрании собственниками дома.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе и имеющаяся у него задолженность.

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы разберем тему

«Контроль качества коммунальных услуг»