**Тема 48:**

**«Содержание общего имущества в многоквартирном доме и капитальный ремонт»**

(Слайд 2)

В многоквартирных домах помимо помещений, оформленных в частную, государственную или муниципальную собственность, всегда есть общедомовое имущество. Каждому собственнику жилых и нежилых помещений в МКД принадлежит доля в праве собственности на общедомовое имущество (статьи 289, 290 Гражданского кодекса РФ, статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

К общедомовому имуществу относятся:

- фундамент, крыша, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома (несущие и ненесущие стены, балконные плиты, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и т.д.);

- фасад;

- лестницы и лестничные площадки,

- лифты, лифтовые и другие шахты;

- подвал,

- мусоропровод,

- технические помещения,

- инженерные коммуникации и оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- помещения, предназначенные для удовлетворения социально бытовых потребностей жильцов;

- придомовая территории с расположенными на ней элементами благоустройства и озеленения (скамейками, песочницами, качелями, кустарниками и деревьями).

(Слайд 3)

Полный список того, что входит в состав общего имущества МКД приведен в Правилах 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491).

Характерными признаками общей долевой собственности на недвижимость являются:

* 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 этого помещения.

Содержать общедомовое имущество – значит осуществлять его текущий и капитальный ремонт, подготавливать к сезонной эксплуатации.

(Слайд 4)

**Текущий ремонт** в МКД проводится в целях обеспечения его надлежащего технического состояния. Под надлежащим техническим состоянием понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности здания, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации.

Собственники жилья в МКД могут осуществлять ремонт как самостоятельно, так и при помощи третьих лиц (в соответствии с выбранным способом управления МКД). Именно на содержание и ремонт всего этого комплекса имущества жители дома ежемесячно отчисляют деньги управляющей компании (УК) или ТСЖ.

**Капитальный ремонт** общего имущества в МКД - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, в том числе несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

При капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества МКД, осуществляется замена не менее 50% каждой конструкции и инженерной системы. Долгосрочные региональные программы капитального ремонта общего имущества МКД, начиная с 2014 заработали во всех регионах страны. Вернемся к этому вопросу позже.

**Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД**

(Слайд 5)

Жильцы в многоквартирных домах часто не подозревают о существовании какого-то специального документа, предусматривающего перечень обязательных работ и услуг. Они не знают точно кто, что и в какие сроки должен делать. Как правило, плату за услуги по обслуживанию жилья они считают необоснованно высокой, а работу УК неудовлетворительной. Они уверены, что на качество оказываемых услуг и работ повлиять нельзя.

Однако данное мнение ошибочно. Такой документ есть - постановление Правительства Российской Федерации от 03 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» (далее – минимальный перечень), который включает в себя 3 раздела:

**Первый** - 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

**Второй** - работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

**Третий** - работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

(Слайд 6)

Всего в перечне более **100** наименований услуг и работ, которые УК должна учитывать при разработке услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а в случае управления домом ТСЖ или ЖСК - формировать годовой план содержания и ремонта общего имущества.

Согласно данному перечню управляющая организация (УО) должна выполнять эксплуатационно-ремонтные работы, к которым относятся:

* выполнение мероприятий для обеспечения безопасности проживания жильцов в доме, поддержанию его архитектурного облика; проведение текущего ремонта; содержание фасада дома в надлежащем состоянии: очистка стен, дверей и окон от объявлений и надписей или закрашивание граффити;
* осмотр имущества многоквартирного дома (должен проводиться перед отопительным сезоном и после него, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций); подготовка дома к осенне-зимнему периоду: проведение промывки и опрессовки системы отопления;
* очистка крыши от снега и наледи в зимний период;
* проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
* организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
* прочистка канализации общедомовых стояков;
* проведение мероприятий по дезинфекции и дезинсекции подвалов и придомовой территории;
* работы по восстановлению оконных рам и остекления в подъезде или техническом этаже в случае их отсутствия или поломки;
* ремонтные работы крыши в случае её протечки;
* контроль за состоянием внутридомовых сетей, по которым жильцы получают коммунальные ресурсы;
* соблюдение правил пожарной безопасности;
* уборка подъездов и придомовых территорий, а конкретнее земельного участка, который находится под многоквартирным домом;
* контроль за эксплуатацией общедомовых счетчиков;
* по согласованию с соответствующими инстанциями внедрение энергосберегающих программ, направленных на эффективное использование поставляемых ресурсов и т.д.

В зависимости от характеристик конкретного жилого объекта, климатических условий, в которых он расположен перечень мероприятий, составляющих содержание общих ресурсов в доме, может корректироваться. Окончательный список работ и услуг, а также размер их финансирования собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании собственников.

Виды работ и услуг, которые **не входят** в данный перечень:

* обеспечение функциональности дверей в принадлежащих жильцам квартирах — наружных и внутренних, окон;
* утепление балконов;
* замена стекол;
* уход за земельными участками, которые не входят в структуру общего имущества, включая посадку растений на нем.

Указанные задачи решаются собственниками квартир.

Если для выполнения вышеперечисленных обязанностей УО объективно потребовались дополнительные средства, УО должна провести внеочередное собрание собственников помещений в МКД, с вынесением данного вопроса на повестку дня.

**Общее собрание собственников**

Вопросы, касающиеся управления МКД и его содержания решаются путем голосования на общем собрании собственников помещений в МКД, которое является органом управления МКД. Такое собрание проводится не реже одного раза в год и правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа голосов.

Общее собрание может проводиться в форме:

* очного голосования (совместного присутствия собственников);
* заочного голосования (опросным путем или с использованием государственной информационной системы);
* очно-заочного голосования.

Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются, как правило, большинством голосов от общего числа голосов собственников – участников собрания.

Например, если речь идет о размере платы за содержание жилого помещения, о текущем ремонте, о благоустройстве земельного участка или о переходе на «прямые расчеты» с ресурсоснабжающими организациями достаточно будет большинства голосов участников собрания.

Исключение составляют отдельные решения. Так, более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников необходимо собрать при принятии решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников принимаются решения о размере взноса на капитальный ремонт; о получении кредита или займа на проведение капремонта, о пользовании общим имуществом в МКД иными лицами, в том числе в целях размещения ими рекламы и другие вопросы, указанные в статье 44 ЖК РФ.

**Размер платы за содержание общего имущества**

(Слайд 7)

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения (статья 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Размер платы на содержание общего имущества устанавливают собственники на ежегодном общем собрании собственников с учетом предложений УК.

Если собственников не устраивает перечень услуг по содержанию общего имущества или их стоимость, предлагаемые конкретной УК и не получается договориться, то необходимо рассмотреть предложения других организаций и выбрать подходящую. Если же собственников вообще не устраивают качество работ или их стоимость, предлагаемые УК, работающими на рынке, то в этом случае, они имеют право создать ТСЖ и самостоятельно контролировать предоставление услуг.

В случае если домом управляет ТСЖ, размер платы за содержание общего имущества устанавливается органами управления ТСЖ. Как правило, исходя из принятой сметы расходов на содержание общего имущества. Смета составляется правлением ТСЖ и утверждается на общем собрании членов товарищества.

Если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (статья 158 ЖК РФ).

Полезная опция, разработанная министерством в помощь жителям МКД - «калькулятор жилищных услуг», предоставляемых в рамках обслуживания и содержания МКД. «Калькулятор» размещен на главной странице официального сайта министерства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru). Перечень работ и услуг, включенный в «калькулятор», соответствует минимальному перечню.

С его помощью можно в несколько шагов рассчитать примерную стоимость различных работ и услуг по содержанию и обслуживанию любого МКД в зависимости от его конструктивных и технических особенностей.

Предложения УО о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения МКД.

Расходы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. В состав платы «содержания жилого помещения» входят:

1. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом (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, зарплата сотрудникам и др.)

2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме;

3. Коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД (КР на СОИ)

Размер платы на содержание общего имущества устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. Начисление производится пропорционально занимаемой площади в расчете на 1 кв. метр.

(Слайд 8)

Исключение составляют КР на СОИ, которые вошли в состав платы за содержание общего имущества с 1 января 2017 года (раньше входили в категорию коммунальных услуг на общедомовые нужды). Сегодня их стоимость привязана к нормативам, установленным на уровне региона. Для того, чтобы собственники не запутались, в едином платежном документе за жилищно-коммунальные услуги, плата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, выделена в отдельный раздел.

Приказы об утверждении вышеуказанных нормативов размещены на официальном сайте министерства в разделе «Деятельность»:

а) от 29 мая 2017 г. №162 «Об утверждении нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Ставропольского края»;

б) от 29 июня 2017г. № 182 «О внесении изменения в приказ министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края от 29 мая 2017 г. № 162 «Об утверждении нормативов потребления холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Ставропольского края»;

в) от 29 мая 2017 г. №161 «Об утверждении нормативов потребления электрической энергии в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Ставропольского края».

Указанные нормативы рассчитывались в зависимости от этажности дома, года постройки, его технического состояния, степени износа сетей. Учитывались данные, которые предоставили органы местного самоуправления муниципальных образований края и ресурсоснабжающие организации.

Данные нормы не распространяются на многоквартирные дома с непосредственным способом управления или дома, в которых способ управления не выбран или выбранный способ управления не реализован. Для данных домов плата за ОДН осталась в составе коммунальных услуг и порядок их расчета не изменился.

(Слайд 9)

**ВАЖНО!!!** Закон допускает четыре способа расчета платы за коммунальные ресурсы на СОИ:

- по нормативам, а в конце года получить перерасчет;

- по факту потребления;

- по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета,

- равными частями – исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов. В последнем случае также предусмотрен перерасчет в конце года.

Право решать, каким порядком пользоваться оставлено за жителями каждого дома.

Жителям домов, которые реально потребляют ресурсов меньше, чем заложено в нормативах, нужно просто провести общее собрание и выбрать удобный для себя способ расчетов.

**Капитальный ремонт общего имущества в МКД**

(Слайд 10)

Как упоминалось выше, долгосрочные региональные программы капитального ремонта общего имущества МКД, начиная с 2014 заработали во всех регионах страны. В таких программах установлены предельные сроки выполнения работ по капремонту общего имущества в МКД. Основной источник финансирования программ также ежемесячные взносы собственников помещений в МКД. Это обязательство закреплено Жилищным кодексом Российской Федерации (раздел IX ЖК РФ).

В Ставропольском крае обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла у собственников помещений (жилых и нежилых) в МКД с января 2015 года. Обязанность по оплате взносов распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. В региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, рассчитанную на 2014 – 2043 годы, включено более 9 тысяч домов.

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.

В Ставропольском крае минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в размере 7,11 руб. с квадратного метра. Он может быть и выше, если такое решение было принято на общем собрании собственниками дома.

С июля 2019 года размер взноса будет дифференцирован для разных типов МКД.

Постановлением Правительства Ставропольского края предусмотрено плановое увеличение размера взноса на капитальный ремонт с 1 июля 2019 года. Для домов без лифтового оборудования минимальный размер взноса составит 8 руб. 63 коп. за квадратный метр. Для домов, где есть лифты - 9 руб. 63 коп. за «квадрат». До этого времени будет действовать существующее значение взноса – 7 руб. 11 коп.

Введение повышенного размера взноса для домов, оборудованных лифтами, продиктовано необходимостью обновления лифтового хозяйства. Больше 660 подъемников в крае давно выработали свой ресурс и нуждаются в срочной замене.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

(Слайд 11)

Собственникам жилья дано право выбрать один из двух способов накопления средств на капитальный ремонт:

- в «общем котле» на счете регионального оператора;

- на специальном счете (при этом владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (не меньше 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений) имеет право разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете на **специальном депозите в** банке, соответствующим всем требованиям (ч. 2 статьи 176 ЖК РФ). Перечень банков, соответствующих указанным требованиям, ежеквартально размещается на сайте Центрального банка РФ [cbr.ru](http://www.cbr.ru/))*;*

Владельцем специального счета может быть:

* ТСЖ (в случае, если оно управляет одним многоквартирным домом или несколькими домами, количество квартир в которых в сумме не превышает 30); жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;
* региональный оператор;
* управляющая компания

**Обратите внимание!** Если ТСЖ, ЖСК или иной кооператив как юридическое лицо вправе открыть специальный счет самостоятельно, то дома, которые управляются управляющей компанией или находятся на непосредственном способе управления, то есть не имеют юридического лица, вправе назначить владельцем специального счета:

* регионального оператора
* управляющую организацию.

!!! Собственники помещений в МКД вправе выбрать любой из этих способов. При этом форма управления домом (управляющей компанией, ТСЖ, ЖСК, непосредственный способ управления) значения не имеет.

Для изменения способа накопления требуется решение общего собрания. Проголосовать «за» должны **более 50%** голосов собственников помещений в МКД.

В случае необходимости собственники жилья могут провести капремонт общего имущества в доме досрочно. Для этого потребуется не менее 2/3 от общего числа голосов. Остальные собственники обязаны подчиниться решению собрания.

Такая возможность одинаково доступна для всех МКД, включенных в программу капремонта, - и тех, что формируют фонд капремонта на счете регионального оператора, и тех, что выбрали способ накопления на специальном счете.

Средства фонда капитального ремонта МКД, сформированного исходя из **минимального** размера взноса на капитальный ремонт, могут быть направлены на капитальный ремонт следующих конструктивных элементов:

* внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
* лифтовое оборудование, признанное непригодным для эксплуатации, лифтовые шахты
* крыша
* подвальные помещения, относящихся к общему имуществу
* фасад
* утепление фасада
* фундамент.

За счет этих средств можно выполнить также следующие работы / услуги:

* переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю
* установка общедомовых приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)
* разработка и (или) проведение экспертизы проектной документации для капитального ремонта (в случае если разработка и (или) проведение экспертизы проектной документации для капитального ремонта необходимы в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности)
* осуществление строительного контроля
* проверка достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта.

*(статья 3 п. 7 Закона Ставропольского края от 28.06.2013 г. № 57-кз)*

Подробная инструкция для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора/специальном счете и планирующих досрочное проведение капитального ремонта МКД доступна на официальном сайте в разделе «Гражданам» - «Информационно-методические материалы».

**Особенности пользования и содержания общего имущества**

Общее имущество характеризуется большим количеством нюансов в части пользования и содержания.

Инженерные коммуникации — это общее название сложных систем, которые обеспечивают оптимизацию работы и проживания человека в определенных зданиях или территориях. В данном случае в многоквартирных домах.

Внутридомовые инженерные системы водо-, тепло-, газо-, элетроснабжения и водоотведения относятся к общедомовому имущество, но часть коммуникаций проходит через жилые квартиры. Следует понимать, что трубы или проводка в доме ‑ это только отдельная часть большой системы, которая управляется определенными устройствами.

Недопуск к ним со стороны владельца квартиры может обернуться неприятными последствиями как для него, так и для жильцов всего дома. А есть такие владельцы жилья, которые живут совсем не там, где прописаны. За исправностью стояков и запорной арматуры в жилых помещениях, управляющим компаниям приходится по 4 раза в год осуществлять их плановые осмотры. Не все собственники осознают важность данного мероприятия, аргументируя свою позицию так: «моя собственность, кого хочу, того и впускаю».

Между тем исполнитель коммунальных услуг может раз в квартал требовать допуск в квартиру, в предварительно оговоренное с собственником время, а собственник жилья обязан впустить представителей исполнителя коммунальных услуг и органов госконтроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение. Прежде чем осуществлять техосмотр, каждого из собственников нужно об этом уведомить лично и заранее. Необходимо оговорить дату и время посещения под подпись или заказным письмом с уведомлением.

В Правилах 491 в пунктах 5-9 подробно описано, где проходят границы инженерных коммуникаций за пределами или внутри квартиры. Главный признак принадлежности инженерных коммуникаций к общему имуществу – обслуживание более одного помещения в доме.

Водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации включают в состав общего имущества, начиная от вводного вентиля или тройника у зданий или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода. Проводку электрического освещения включают в состав общего имущества, начиная от вводного ящика.

Например, стояк в ванной комнате является общим имуществом, так как обслуживает все квартиры, присоединенные к нему. А часть трубы, которая соединяет данный стояк непосредственно с краном, не будет являться общим имуществом, так как обсуживает только данную квартиру.

В интересах самих жильцов обеспечить беспрепятственный доступ специалистов коммунальных служб к общедомовому имуществу, в том числе инженерным сетям. Обеспечение беспрепятственного доступа - это обязательное условие оперативного устранения аварий, а также выполнения капитального ремонта общего имущества в доме, запланированного в рамках региональной программы капремонта общего имущества.

Может случиться так, что в доме уже большая часть работ по капитальному ремонту проведена и на каком-то этапе подрядная организация столкнется с проблемой недопуска к строительным конструкциям, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому или иному оборудованию, работы приостановят на год. Такое решение примет орган местного самоуправления в течение 30 дней, если установит невозможность устранения фактов воспрепятствования. Дома же, в которых капремонт еще не начался, но уже есть проблемы с допуском к выполнению работ, получат отсрочку на три года.

Иногда в подобной ситуации собственник готов согласиться на проведение работ, но при условии возмещения ущерба от демонтажа таких конструкций. Такие требования ничем не обоснованы.

Еще один наболевший вопрос, который вызывает массу споров среди жильцов - обязанность жителей многоквартирных домов оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества независимо от того, пользуются они им или нет.

Верховный суд Российской Федерации поставил точку в извечном споре между жильцами МКД, когда жители первых этажей отказываются платить за ремонт лифта или кровли, а граждане, проживающие на верхних – мало интересуются состоянием подвала. Вердикт однозначный: общее имущество дома – забота всех, кто в нем живет.

Суд также подчеркивает, что временное неиспользование помещений не освобождает собственников или нанимателей от обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения, за пользование жилым помещением (платы за наем), взносов на капитальный ремонт, платы за отопление, а также за коммунальные ресурсы, предоставленные на общедомовые нужды.

Пленум Верховного суда РФ также постановил, что управляющие компании не имеют права в одностороннем порядке повышать размер платы за содержание жилья.

Еще одна проблема, с которой часто сталкиваются жильцы многоквартирного дома – «самозахват» помещений общего пользования. Чаще всего предприимчивые соседи преграждают доступ в общую кладовую, самовольно устанавливают двери или решетки, ограничивают доступ на крышу дома, оборудуют подвальные помещения под всевозможные мастерские и т.д. Однако, для того чтобы «отгородиться» нужно разрешение 100% собственников в доме. Если такого решения ранее принято не было, заявление о принятии мер необходимо направить в управляющую организацию, ТСЖ или специальную комиссию при муниципалитете. Можно приложить фотоматериалы в качестве доказательства факта самовольного захвата общего имущества. Последней инстанцией для разрешения спора законом определен суд.

Но есть и другой способ решить проблему – договориться с соседом-«захватчиком», предложив ему за символическую плату арендовать общее имущество, и использовать этот доход на нужды дома.

Полученные таким образом средства можно направить на любые цели, связанные с благоустройством и ремонтом многоквартирного дома. Соответствующее решение также должно быть принято на общем собрании.

Стоит отметить, что правом передачи в пользование объектов общего имущества можно пользоваться не только в случае самозахвата. Так, размещение на фасаде дома рекламных щитов, сдача в аренду подвального помещения под фотостудию или тренажерный зал может стать дополнительным источником дохода для собственников помещений в многоквартирных домах.

**Кому принадлежит подвал?**

Автоматически право общей долевой собственности возникает только на технические подвалы, а не на любые подвальные помещения дома. Такое определение дал Верховный суд Российской Федерации.

Высшая инстанция определила, что техническим признается подвал:

* спроектированный в качестве технического подвала, не имеющий самостоятельного назначения и не предназначенный для самостоятельного использования;
* оснащенный инженерными системами и узлами управления ими, для обслуживания которых необходим постоянный открытый доступ технических специалистов;
* не изолированный от инженерных систем и узлов управления ими.

Само помещение подвала должно выполнять служебную роль, иметь неразрывную связь со зданием в целом, так как не изолировано от него.

Самостоятельным объектом недвижимости признается подвал, спроектированный или сформированный к моменту приватизации первой квартиры в доме в качестве объекта, предназначенного для самостоятельного использования.

Данный критерий, по мнению арбитров, не противоречит утверждению о том, что помещения, в которых размещены инженерные коммуникации, априори являются общим имуществом домовладельцев. Для определения правового режима таких (обособленных) подвальных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

Кроме того, собственники подвальных помещений, выделенных в качестве самостоятельных объектов и используемых под магазины, кафе, аптеки и т. д., обязаны наравне с другими собственниками помещений дома нести расходы по содержанию общего имущества, вне зависимости от того, пользуются ли они таким имуществом. Ведь данные помещения также являются конструктивной частью МКД *(Постановление ФАС СЗО от 21.03.2011 № А56-7732/2010).*

**Контроль за содержанием общего имущества**

(Слайд 13)

Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору.

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами ТСЖ или ЖСК вправе:

- получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы разберем тему:

«Переход на новую систему обращения с твердыми коммунальными отходами»