

ВКА имени А.Ф. Можайского

Кафедра «Специальных сооружений ракетно-космических комплексов»

ЛЕКЦИЯ

**ТЕМА: СОДЕРЖАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Санкт-Петербург
2019

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Федеральный закон от 29.12.2004г. **№ 188-ФЗ** (ред. от 28.12.2016) «Жилищный кодекс Российской Федерации».
2. Постановление Правительства РФ от 05.05.2013г. **№416** (ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. **№491** (ред. от 26.12.2016) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание 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».

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

4. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. **№290** «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
5. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 **№ 170** «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

6. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 **№ 1521** (ред. от 07.12.2016) "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

7. **ГОСТ Р 51929-2014** Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения.

8. **ГОСТ Р 56038-2014** Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования.

9. **ГОСТ Р 56192-2014** Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РФ

10. **ГОСТ Р 56535-2015** Услуги жилищно- коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования.

11. **ГОСТ Р 56194-2014** Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги по проведению технических осмотров многоквартирных домов и определения на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

12. **ГОСТ 31937-2011**. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния.

13. **СанПиН 2.1.2.2645-10**. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы.

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

ЖК РФ – Жилищный Кодекс Российской Федерации;

ПП РФ – постановление Правительства
Российской Федерации;

КС РФ - Конституционный Суд
Российской Федерации;

ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации;

ВАС РФ – Верховный Арбитражный суд
Российской Федерации;

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

МКД – многоквартирный дом;

ОИ – общее имущества собственников в МКД;

ОСС – общее собрание собственников помещений в МКД;

УО – управляющая организация;

ТСЖ - товарищество собственников жилья;

ЖУ – жилищные услуги;

КУ – коммунальные услуги;

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Степень благоустройства МКД – качественная характеристика, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям КУ тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких систем ([ПП РФ № 354](#)).

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Нормативное техническое состояние – техническое состояние, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния МКД и его частей, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения ([ГОСТ Р 51929-2014](#)).

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Физический износ здания - показатель, характеризующий изменение технического состояния здания по сравнению с первоначальным состоянием ([ГОСТ Р 51929-2014](#)).

Несущие конструкции здания – строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость при расчетных внешних воздействиях («Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда [МДК 2-04.2004](#)»).

ВНИМАНИЕ!

Если физический износ ОИ достиг **уровня предельно допустимых характеристик** надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным федеральными органами исполнительной власти, органами гос. власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилфонда, собственники помещений обязаны **немедленно принять меры** по устранению выявленных дефектов ([п.20 ПП РФ №491](#)).

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Обследование технического состояния здания – комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих работоспособность объекта и определяющих возможность его дальнейшей эксплуатации, реконструкции или необходимость восстановления, усиления, ремонта, и включающий в себя обследование на предмет выявления изменения свойств грунтов, деформационных повреждений, дефектов несущих конструкций и определения их фактической несущей способности ([ГОСТ Р 51929-2014](#)).

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Сезонная эксплуатация здания – содержание и ремонт здания, отражающие особенности оказания жилищно-коммунальных услуг в различные периоды года.

Различают зимний (осенне-зимний) и летний (весенне-летний) периоды сезонной эксплуатации ([ГОСТ Р 51929-2014](#)).

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Холодный период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8°C и ниже ([ГОСТ 30494-2011](#)).

Теплый период года - это период, характеризуемый среднесуточной температурой наружного воздуха выше 10°C (свод правил СП 60.13330.2012 «[СНиП 41-01-2003](#). Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»).

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Перечень работ (услуг) - перечисление работ (услуг), состав которых определяется по итогам технических осмотров, обследования и (или) мониторинга технического состояния МКД и его частей ([ГОСТ Р 51929-2014](#)).

Техническая документация МКД – комплект документов, включающих текстовые, расчетные, графические материалы, технические паспорта, акты, журналы и иные документы, которые составляются, восстанавливаются, ведутся и актуализируются в течение всего жизненного цикла МКД ([ГОСТ Р 51929-2014](#)).

УПРАВЛЕНИЕ МКД

Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан ([ч. 1 ст. 161 ЖК РФ](#)).

Это согласованная деятельность собственников по **надлежащему содержанию** ОИ, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление КУ гражданам, проживающим в этом доме.

УПРАВЛЕНИЕ МКД

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного МКД, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния ОИ, исходя из **минимального перечня услуг и работ**, необходимого для обеспечения надлежащего содержания ОИ ([ПП РФ № 290](#)).

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Надлежащее техническое состояние зданий
– поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации (ч.8 ст.55.24 Градостроительного кодекса РФ).

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Надлежащее содержание ОИ в МКД должно обеспечивать ([ч.1.1 ст.161 ЖК РФ](#)):

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав ОИ;

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников в МКД, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав ОИ, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Правилами содержания общего имущества в МКД ([ПП РФ № 491](#)) установлено, что надлежащее содержание ОИ должно также **обеспечивать**:

- 1) поддержание архитектурного облика МКД в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции дома;
- 2) соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

ВНИМАНИЕ!

Собственники помещений несут ответственность **за надлежащее содержание** общего имущества в соответствии с законодательством РФ ([п.41 ПП РФ №491](#)).

Круг лиц, **ответственных перед собственниками** в МКД за содержание и ремонт ОИ, напрямую зависит **от способа управления** домом.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

При непосредственном управлении –

ответственность

за содержание ОИ несут лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту ОИ в соответствии с заключенными договорами ([ч.2.1 ст.161 ЖК РФ, п.42 ПП РФ №491](#)).

При управлении УО - она несет ответственность перед собственниками за оказание услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание ОИ ([ч.2.3 ст.161 ЖК РФ, п.42 ПП РФ №491](#)).

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

Если созданы ТСЖ, кооператив – ответственность за содержание ОИ несут ТСЖ, кооператив (ч.2.2 ст.161 ЖК РФ).

При заключении договора управления между ТСЖ, кооперативом и УО - ТСЖ, кооператив осуществляют контроль за выполнением УО обязательств по договору, в том числе за оказанием всех услуг и выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание ОИ.

СОДЕРЖАНИЕ ОИ

ВНИМАНИЕ!

Застройщик обеспечивает надлежащее содержание ОИ в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию самостоятельно или **путем заключения договора с УО** ([п.п.«в»п.16 ПП РФ №491](#)).

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию, поддержанию надлежащего технического состояния зданий должны определяться в соответствии ([ч. 4 ст. 55.25](#) Градостроительного кодекса РФ) с:

- проектной документацией;
- результатами контроля за техническим состоянием индивидуально для каждого здания, исходя из условий их строительства, реконструкции, капремонта и эксплуатации.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Требования к надлежащему содержанию общего имущества МКД устанавливаются **национальными стандартами** и сводами правил, входящими в перечень, утвержденный [ПП РФ № 1521](#), и **минимальным перечнем** работ и услуг ([ПП РФ № 290](#)).

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

ВАЖНО!

*Услуги и работы, предусмотренные постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. **№ 170**, являются обязательными для управляющей или подрядной организации только **в случае указания** на них в договоре.*

В других случаях указанные правила имеют **рекомендательный характер** (ч.3 ст. 4 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. №184-ФЗ "О техническом регулировании").

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Перечень услуг и работ определяется в зависимости **от выбранного и реализованного** способа управления МКД:

- **в договоре управления** МКД, условия которого утверждены на ОСС, если выбран способ управления УО;
- в порядке, определенном **уставом** ТСЖ, ЖК, если управление общим имуществом в МКД осуществляется ТСЖ, ЖК.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

При **непосредственном способе** управления МКД собственники заключают договоры по видам деятельности различных организаций (одни будут эксплуатировать инженерные коммуникации, другие – содержать придомовую территорию и т.д.).

При этом обязанность собственников в таком доме установить перечень работ и услуг **как единый документ** законодательно не закреплена.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Управление домом-новостройкой

осуществляется УО, заключившей ДУ с застройщиком ([ч.14 ст.161 ЖК РФ](#)).

При этом указания на то, чем (каким документом) и/или кем утверждается перечень работ и услуг в таком случае нигде ***не закреплено.***

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Договор управления, между застройщиком и УО, может быть заключен на срок **не более трех месяцев**.

В дальнейшем, если собственники в этом МКД не выбрали способ управления и/или не реализовали его, УО для такого дома отберет ОМСУ **по результатам открытого конкурса**.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ, утверждаемый собственниками, должен содержать ([п.8 ПП РФ №416](#)):

- объемы работ и услуг;
- стоимость работ и услуг;
- периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Периодичность выполнения отдельных работ и оказания услуг по содержанию ОИ указана только в постановлении Госстроя России от 27 сентября 2003 г. [№170](#), которое носит рекомендательный характер.

Поэтому **при утверждении на ОСС** перечня работ/оказания услуг целесообразно указать в решении **необходимую для Вашего дома** периодичность.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре **в силу норм содержания дома** как объекта и должны осуществляться УО независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение ОСС.

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Для подтверждения **необходимости** оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня, УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК по требованию собственников **обязаны представить акт обследования технического состояния МКД**, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключения экспертных организаций ([п.6 ПП РФ №416](#)).

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

ВНИМАНИЕ!

Состав и объем работ (услуг) по содержанию ОИ в МКД **не может быть меньше**, чем это установлено законодательно и должен включать в себя мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности и иметь экономическое и техническое обоснование ([п.5.4 ГОСТ Р 56038-2014](#)).

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

Органы ГЖН привлекают УО к административной ответственности за невыполнение работ и услуг, предусмотренных ПП РФ №290, - **штраф на сумму до 50 000 руб.** по [статье 7.22](#) КоАП РФ.

При этом суд, скорее всего, поддержит позицию органа ГЖН (постановления Верховного суда РФ от 18 ноября 2016 г. [№ 307-АД16-10217](#) по делу [№ А26-10959/2015](#), от 30 ноября 2015 г. [№ 307-АД15-14917](#) по делу [№ А66-3331/2015](#), от 29 мая 2015 г. [№ 302-АД15-6712](#) по делу [А19-8748/2014](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

Собственник помещения в МКД **обязан нести расходы** на содержание принадлежащего ему помещения, а также **участвовать в расходах** на содержание ОИ **соразмерно своей доле** в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт ([ч.1](#) ст.158 ЖК РФ).

ПЛАТА за содержание ОИ

Платы **за содержание жилого помещения**

включает в себя плату за работы и услуги:

- по управлению МКД;
- содержанию ОИ;
- текущему ремонту ОИ;
- капитальному ремонту ОИ в МКД.

Размер платы устанавливается из расчета

на 1 кв. метр общей площади жилого/нежилого помещения в МКД.

ПЛАТА за содержание ОИ

Расходы за содержание жилого помещения включают, в том числе, оплату расходов:

- на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения;
- на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых услуг и работ в целях содержания ОИ, отведения сточных вод в целях содержания ОИ (за исключением непосредственного управления);
- на истребование задолженности по оплате жилых помещений и КУ;
- на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и КУ;
- на выставление платежных документов на оплату жилых помещений и КУ.

ПЛАТА за содержание ОИ

Собственники помещений МКД на ОСС **должны утвердить** перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту ОИ исходя из требований, установленных [ПП РФ № 491](#), и минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД ([ПП РФ №290](#))

ПЛАТА за содержание ОИ

Размер платы за содержание жилого помещения должен быть **соразмерен** утвержденному собственниками перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома ([пункт 35 ПП РФ №491](#)).

Размер платы за содержание жилого помещения в МКД устанавливается на срок **не менее чем один год** с учетом предложений УО ([ч.7 ст.156 ЖК РФ](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

Размер платы должен определяться **индивидуально для каждого МКД** на основании утвержденного собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг.

Порядок определения размера обязательных платежей/взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт ОИ, а также размера платы за содержание жилого помещения зависит **от способа управления МКД**.

ПЛАТА за содержание ОИ

Установление размера платы *за жилищные услуги* находится в компетенции:

- 1) **ОСС**, если МКД управляет УО или в доме выбрано непосредственное управление;
- 2) **органов управления** ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- 3) **ОМСУ**, если собственники на ОСС не приняли решение:
 - о выборе способа управления МКД ([ч.3 ст.156 ЖК РФ](#));
 - об установлении размера платы за содержание жилого помещения ([ч.4 ст.158 ЖК РФ](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

ЖК РФ **не предусмотрены** случаи одностороннего установления УО размера платы за жилищные услуги.

Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения – это **существенное условие** договора управления МКД ([п.3 ч.3 ст.162 ЖК РФ](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

УО вправе **самостоятельно изменить** размер платы, если:

- договор управления МКД предусматривает условие об одностороннем изменении;
- УО совершила все действия, предусмотренные договором (Апелляционные определения Московского городского суда от 30 июля 2013 г. по делу [№ 11-18483](#), Хабаровского краевого суда от 13 декабря 2013 г. по делу [№ 33-7930/2013](#));
- это условие не противоречит законодательству.

ПЛАТА за содержание ОИ

Изменить размер платы за содержание жилого помещения без проведения ОСС возможно при **первичном включении** расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания ОИ ([ч.10 ст.12 176-ФЗ](#) от 29 июня 2015 г.).

ВАЖНО!

При непосредственном управлении расходы на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания ОИ, остаются **в составе КУ**.

ПЛАТА за содержание ОИ

УО - специализированные **коммерческие организации**, осуществляющие управление МКД в качестве своей основной предпринимательской деятельности.

Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт МКД с учетом его естественного износа является их **предпринимательским риском**.

ПЛАТА за содержание ОИ

Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые УО не могла разумно предвидеть и предотвратить и **за возникновение которых она не отвечает**, то такие расходы должны быть ей **дополнительно компенсированы** собственниками помещений в МКД.

ПЛАТА за содержание ОИ

ВНИМАНИЕ!

- 1) В плату за жилое помещение входят работы и услуги только по **обслуживанию ОИ**.
- 2) Размер платы за содержание устанавливается **одинаковым** для собственников жилых и нежилых помещений в МКД и взимается в размере, пропорциональном их доле в ОИ.

ПЛАТА за содержание ОИ

3) Вопросы установления размера платы за жилищные услуги для собственников помещений в МКД, **не являющихся членами** ЖК, ЖСК, регулируются уставом ЖК, ЖСК.

4) Право общей долевой собственности на ОИ принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона **вне зависимости от его регистрации** в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним ([п.3 постановления ВАС РФ от 23 июля 2009 г. №64](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

5) **До заселения** жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов расходы на содержание жилых помещений **несут соответственно органы госвласти и ОМСУ** ([ч.3 ст.153 ЖК РФ](#), Постановление ФАС Уральского округа от 13 июля 2011 г. [№ Ф09-3615/11](#) по делу № А60-29138/2010).

У нанимателя жилого помещения по договору соцнайма обязанность вносить плату за жилое помещение возникает **с момента заключения** данного договора ([п.2 ч.2 ст.153 ЖК РФ](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

б) Собственник помещения в МКД, сдавая в аренду находящееся в его собственности помещение на основании договора аренды, обязан нести расходы по содержанию ОИ, и не может возложить **обязанности по заключению от своего имени договора управления** МКД с УО и оплате понесенных ею расходов на арендатора (постановление Президиума ВАС РФ от 12 апреля 2011 г. [№ 16646/10](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

7) Встроено-пристроенное помещение, входящее в состав МКД, не может рассматриваться как **отдельный объект** недвижимости.

[Ст.39 ЖК РФ](#) установлено, что бремя расходов по содержанию ОИ в МКД несут собственники помещений в МКД.

8) Все особенности МКД, в т.ч. **переменная этажность**, отражаются в составе ОИ и отдельно при расчете размера платы для собственников помещений в МКД **не учитываются**.

ПЛАТА за содержание ОИ

- 7) Встроено-пристроенное помещение, входящее в состав МКД, не может рассматриваться как **отдельный объект** недвижимости. [Ст.39 ЖК РФ](#) установлено, что бремя расходов по содержанию ОИ в МКД несут собственники помещений в МКД.
- 8) Все особенности МКД, в т.ч. **переменная этажность**, отражаются в составе ОИ и отдельно при расчете размера платы для собственников помещений в МКД **не учитываются**.

ПЛАТА за содержание ОИ

9) Неиспользование собственником, нанимателем, либо иными лицами помещений в МКД не является **основанием невнесения платы** за жилое помещение ([ч.11 ст. 155 ЖК РФ](#)).

10) При временном отсутствии собственника (отпуск, болезнь) обязанность по оплате содержания ОИ **сохраняется**.

ПЛАТА за содержание ОИ

11) Если собственником **нарушен порядок уведомления** об изменении площади принадлежащего ему помещения в МКД, прописанный в договоре управления, то претендовать **на перерасчет** за прошедший период собственник помещения не может.

12) Собственники помещений в МКД не обязаны оплачивать расходы по уборке придомовой территории, **не включенной в состав ОИ**.

ПЛАТА за содержание ОИ

13) Решение ОСС в части исключения из размера платы за содержание жилого помещения затрат **на влажную уборку** ОИ, а значит фактический отказ собственников от выполнения такой услуги, **незаконно** ([п.29 ПП РФ №491](#)).

14) Начисление за техническое обслуживание запирающих устройств как **за дополнительную услугу** является нарушением [ст.154 ЖК РФ, п.п.«д» п.2, п.7, п.29 ПП РФ 491](#).

ПЛАТА за содержание ОИ

15) Если домофоны **включены в состав ОИ**, то плата за их обслуживание вносится в соответствии со [ст.155 ЖК РФ](#) организации, управляющей МКД, в составе платы за содержание общего имущества.

Если домофоны **не включены в состав ОИ**, то плата за их обслуживание вносится специализированной организации в соответствии с заключенными договорами.

ПЛАТА за содержание ОИ

16) Письмо Минстроя РФ от 13 июля 2016 г.

[№ 21928-АЧ/04:](#)

Системы коллективного приема телепередач (СКПТ), включая сети кабельного телевидения, оптоволоконную сеть, поименованы как информационно-телекоммуникационные сети,

внешней границей которых является внешняя граница стены МКД ([п.8 ПП РФ №491](#)).

Отнесение СКПТ к ОИ будет **правомерным** при условии, что МКД был оснащен СКПТ в ходе его строительства (в соответствии с проектной документацией) либо в ходе его эксплуатации (на основании решения ОСС).

ПЛАТА за содержание ОИ

Предъявляемые к оплате суммы по строкам "Телеантенна", "Пользование телеантенной" или "ТО и ТР системы КТП", установленные в расчете на 1 квартиру (абонентское устройство), не связаны с расходами на содержание и ремонт ОИ и отражают размеры **абонентской платы** за услуги связи для целей телевидения, установленные соответствующим оператором.

ПЛАТА за содержание ОИ

Собственники ***вправе не пользоваться*** СКПТ по своему усмотрению.

Если в отсутствие письменного договора с оператором связи абонентская плата за услуги связи включена в единый платежный документ, собственник ***вправе требовать ее исключения*** и не оплачивать услуги, которыми он не намерен пользоваться.

ПЛАТА за содержание ОИ

Исполнителем услуг по обслуживанию СКПТ является УО, ТСЖ, кооператив.

Выполнение данных работ осуществляется **на основании решения ОСС**, все собственники несут расходы на содержание ОИ, включая СКПТ, путем внесения платы за содержание жилого помещения. Плата взимается **независимо от того, пользуются ли** собственники (наниматели) СКПТ для целей приема сигнала телевизионного вещания или нет.

ПЛАТА за содержание ОИ

17) **Вынесение контролирующими органами** УО, ТСЖ, кооперативам предписаний за неосуществление работ или не качественное осуществление работ по содержанию, благоустройству или уборке придомовой территории **неправомерно** в случае, если в обязанности УО в соответствии с договором на управление МКД и решением ОСС не входит содержание и благоустройство придомовой территории (Письмо Минстроя России от 24.09.2015 [№30846-ОД/04](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

18) Содержание общего имущества включает в себя обеспечение исполнителем **надлежащей эксплуатации** (осмотры, техническое обслуживание, поверка и т.д.) коллективных (общедомовых) приборов учета потребляемых ресурсов **за счет платы за содержание жилого помещения** ([подпункт "к" пункта 11 ПП РФ №491](#)).

ПЛАТА за содержание ОИ

При ненадлежащей эксплуатации ОДПУ исполнитель КУ, как лицо, ответственное за содержание и ввод в эксплуатацию прибора учета, должен **в течение двух месяцев** обеспечить устранение вышеуказанных нарушений и обеспечить готовность прибора учета к осуществлению поставок ресурсов (Письмо Минстроя России от 18 сентября 2015 г. [№ 30162-ОЛ/04](#))

ПЛАТА за содержание ОИ

19) **Очистка фасадов** от самовольно размещенных на них рисунков, графических изображений и т.д. должна осуществляться собственниками, которые вправе заключить договор на оказание соответствующих услуг с третьими лицами.

Данная услуга может быть включена в **договор управления МКД**

в качестве дополнительной, что порождает обязательства УО по ее оказанию. В противном случае соответствующие обязательства **отсутствуют**.

(Письмо Минстроя России от 22 сентября 2015 г. [№30396-ОЛ/04](#)).

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

Если домом управляет УО, то размер платы за содержание жилого помещения утверждает **ОСС с учетом предложений управляющей организации** (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

1) Совместно с советом МКД необходимо провести плановый или внеплановый **осмотр** состояния ОИ, чтобы определить виды и объемы работ по ремонту такого имущества.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

2) При подготовке сметы затрат **необходимо учитывать:**

- результаты проведенных осмотров;
- виды работ и услуг из Минимального перечня (ПП РФ №491) с учетом специфики управления данным МКД;
- сроки и периодичность оказания услуг и выполнения работ, необходимых для надлежащего содержания данного ОИ;

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

- дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту ОИ, определенные решениями ОСС и (или) договором управления;
- план текущего ремонта ОИ, утвержденный ОСС или Советом МКД, который обладает соответствующими полномочиями ([п.4.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ](#)).

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

3) Согласовать сметы и размера платы с Советом МКД, если это предусмотрено договором управления.

ВНИМАНИЕ!

Совет МКД вправе **самостоятельно рассчитать затраты** и определить размер платы за содержание жилого помещения. Но при этом обязательно учитываются предложения УО (ч.7 ст.156 ЖК РФ)

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

4) Подготовить проведение ОСС по утверждению размера платы за жилое помещение.

ВНИМАНИЕ!

Инициировать собрание для утверждения размера платы за жилое помещение ***вправе УО*** (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ).

Но доверие участников собрания к инициативе соседей-собственников более существенное, чем к инициативам УО.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

5) Провести ОСС по правилам, установленным ст.44-48 ЖК РФ.

ВНИМАНИЕ!

Проголосовать за решение об изменении размера платы за содержание должно **большинство от общего числа голосов** участников собрания (ч.1 ст.46 ЖК РФ).

6) Не позднее, чем через 10 дней после ОСС, сообщить собственникам о принятом решении.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

Для ОСС в форме заочного и очно-заочного голосования особую роль играет **формулировка ответа** на вопрос об утверждении размера платы за содержание жилого помещения:

1) «Утвердить плату за содержание жилого помещения **на 2019 год** в размере...» означает, что, если в собственники не примут решение об изменении размера платы на 2019 г., то УО не может повысить ее в одностороннем порядке. В результате может **не хватить средств** на выполнение необходимых работ.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

2) «Утвердить плату за содержание жилого помещения **в размере...**» до принятия собственниками иного решения.

3) «Утвердить плату за содержание жилого помещения в размере, равном размеру **платы, утвержденному ОМСУ** для МКД аналогичной степени благоустроенности».

Но это среднестатистический размер платы.

Он не может учитывать специфику Вашего МКД.

Будет действовать до иного решения ОСС.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

ВНИМАНИЕ!

Если планируется изменить размер платы за содержание, то сроки проведения ОСС стоит установить с учетом **срока извещения** об изменении размера платы, **указанном в ДУ**.

Если же в договоре управления МКД такой срок не оговорен, то сообщить собственникам об изменении платы необходимо **не позднее чем за 30 дней** до даты представления новых платежных документов ([ч.13.ст.155 ЖК РФ](#)).

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

Срок службы лифта установлен Техническим регламентом Таможенного союза «Безопасность лифтов» ([ТР ТС 011/2011](#)) и составляет **25 лет**.

Лифт является **опасным объектом**

([пп4 п.1 ст.5](#) Федерального закона от 27.07.2010 [№225-ФЗ](#) «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте»).

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

ОПРЕДЕЛЕНИЯ ([ст.2 ТР ТС 011/2011](#)):

- лифт - устройство, предназначенное для перемещения людей и (или) грузов с одного уровня на другой в кабине, движущейся по жестким направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15° ;
- техническое обслуживание лифта - комплекс операций по поддержанию работоспособности и безопасности лифта при его эксплуатации;

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

- устройство диспетчерского контроля - техническое средство для дистанционного контроля за работой лифта и обеспечения связи с диспетчером (оператором);
- эксплуатация лифта - стадия жизненного цикла лифта, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество, включает в себя использование по назначению, хранение в период эксплуатации, обслуживание и ремонт.

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

В целях эксплуатации **владельцами лифтов** считаются ТСЖ, кооператив или УО, управляющие МКД на данный момент.

Обязанности по техническому обслуживанию и освидетельствованию лифта, возникают у ТСЖ, кооператива с момента начала управления МКД, для УО - с момента заключения договора на управление и прекращаются с момента расторжения такого договора.

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

Оценку соответствия лифта в течение назначенного срока службы осуществляет аккредитованная организация на основании договора с УО/ТСЖ **не реже 1 раза в 12 месяцев.**

Оценка соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы, проводится в форме обследования с выдачей заключения **о возможности продления срока эксплуатации** лифта и рекомендации по модернизации или замене лифта.

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

Техническое обслуживание, ремонт, техническое освидетельствование лифта должно обеспечивать его **безопасную эксплуатацию** и проводится **специализированными организациями**.

В состав работ по техническому обслуживанию лифтов входит ежемесячное техническое обслуживание, квартальное, полугодовое, годовое техническое обслуживание и аварийно-техническое обслуживание.

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

ВАЖНО!

Работы капитального характера (ремонт или замена узлов лифта, указанных ГОСТ) **не входят** в состав работ по техническому обслуживанию лифта и проводится специализированной организацией по отдельным договорам.

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

Надлежащее содержание лифта в МКД
([ПП РФ №290](#)):

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта;
- проведение аварийного обслуживания лифта;
- проведение технического освидетельствования лифта, в том числе после замены элементов оборудования.

ЛИФТ – ЧАСТЬ ОИ

ВНИМАНИЕ!

В каждой кабине лифта и (или) на основном посадочном этаже **должны быть вывешены** Правила пользования лифтом, а также табличка с указанием номера телефона для связи с обслуживающим персоналом и аварийной службой.

Если этих табличек нет, попробуйте узнать номер телефона у диспетчера, вызвав его нажатием кнопки «Звонок» на посту приказов в кабине лифта.

КОНТРОЛЬ за содержанием ОИ

Надзор за содержанием общего имущества в МКД осуществляют:

- **ГЖН** (государственный жилищный надзор ([ст.20 ЖК РФ](#)));
- **Роспотребнадзор** в пределах установленных полномочий;
- службы государственного **пожарного надзора**.

КОНТРОЛЬ за содержанием ОИ

Собственники помещений вправе **проверить** объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ в рамках содержания и ремонта ОИ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), а также требовать от ответственных лиц **устранения выявленных дефектов** и проверять полноту/своевременность их устранения ([п.40 ПП РФ №491](#)).

КОНТРОЛЬ за содержанием ОИ

Председатель Совета МКД осуществляет **контроль за выполнением обязательств** по заключенным договорам оказания услуг/выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ ([п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ](#)), в т.ч. подписывает акты:

- приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- о нарушении качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ.

КОНТРОЛЬ за содержанием ОИ

Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения работ исполнителем должен быть установлен:

- составленным в письменной форме **актом**, подписанном собственником и УО;
- **протоколом** ГЖИ;
- вступившим в законную силу **судебным решением**.

Указанный акт является основанием для **уменьшения размера платы** за содержание ОИ.

Благодарю за внимание!