

**Письмо Минстроя России
от 19.11.2019
№ 40814-ОГ/04
«О случаях направления копии
решения о смене способа
управления многоквартирным
домом в орган местного
самоуправления»**

***Кузнецова Светлана Сергеевна
главный специалист отдела развития жилищного
хозяйства министерства жилищно-коммунального
хозяйства Ростовской области***

**Пункт 18 Правил осуществления деятельности по управлению МКД,
утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации
от 15.05.2013 № 416**



- ❑ в случае принятия ОСС решения о смене способа управления МКД;
 - ❑ истечения срока договора управления МКД;
 - ❑ досрочного расторжения договора управления МКД



- ✓ уполномоченное ОСС лицо/
- ✓ орган управления ТСЖ/ЖСК



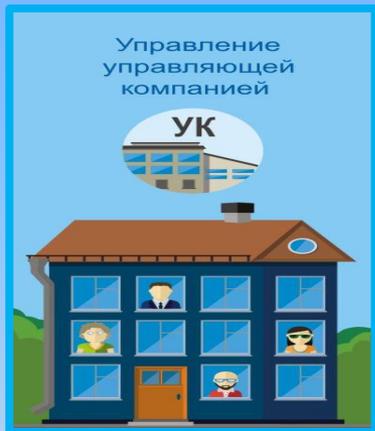
в течение 5 рабочих дней направляет



- ◆ организации, ранее управлявшей таким домом,
 - ◆ в ГЖИ,
 - ◆ ОМСУ=МЖК



уведомление о принятом на ОСС решении с приложением копии этого решения



Ч. 1 ст. 5 ЖК РФ

КРФ



жилищное законодательство находится в совместном ведении



РФ

субъектов РФ



Ч. 1.1 ст. 20 ЖК РФ



МЖК



деятельность ОМСУ, уполномоченных на организацию и проведение на территории МО проверок соблюдения

◆ ЮЛ,

◆ ИП,

◆ гражданами



обязательных требований, установленных в отношении МЖФ



□ ФЗ,

□ законами субъектов РФ,

□ МПА

ОГВ субъектов РФ вправе наделять законами субъектов РФ уполномоченные ОМСУ



отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении ЮЛ/ИП, осуществляющих деятельность по управлению МКД на основании лицензии.

**При принятии ОСС
решения о смене способа управления МКД**



уведомление о принятом на ОСС решении с приложением копии этого решения направляется в



ОМСУ=МЖК,



**только в тех случаях, когда законодательством субъекта РФ
отдельные полномочия по осуществлению лицензионного контроля
переданы ОМСУ**



**Письмо Минстроя России
от 10.12.2019
№ 47256-ОЛ/06
«О плате за жилое помещение и
коммунальные услуги»**



**МИНСТРОЙ
РОССИИ**

Ч. 2 ст. 154 ЖК РФ



**Плата за ЖКУ
для собственника помещения в МКД**



плата за содержание ЖП

**плата за услуги работы
по управлению МКД**



**плата за содержание и
текущий ремонт ОИ**



**плата за
СОИДы**



Ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ



Плата за содержание ЖП



плата за СОИДы,



при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующего вида СОИДов, определяемую в порядке, установленном Правительством РФ



При начислении платы за ЖКУ



плата за СОИДы



плата за содержание и ремонт ОИ



начисляются отдельно



При направлении собственникам помещений



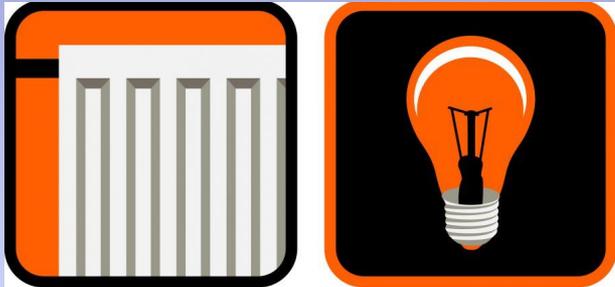
предложений о размерах платы за содержание и ремонт ЖП



плата за СОИДы



НЕ ВКЛЮЧАЕТСЯ



После установления N потребления СОИДов для последующего включения в размер платы за содержание ЖП расходов на СОИДы



НЕ ТРЕБУЕТСЯ ПРИНЯТИЯ ОСС СООТВЕТСТВУЮЩЕГО РЕШЕНИЯ



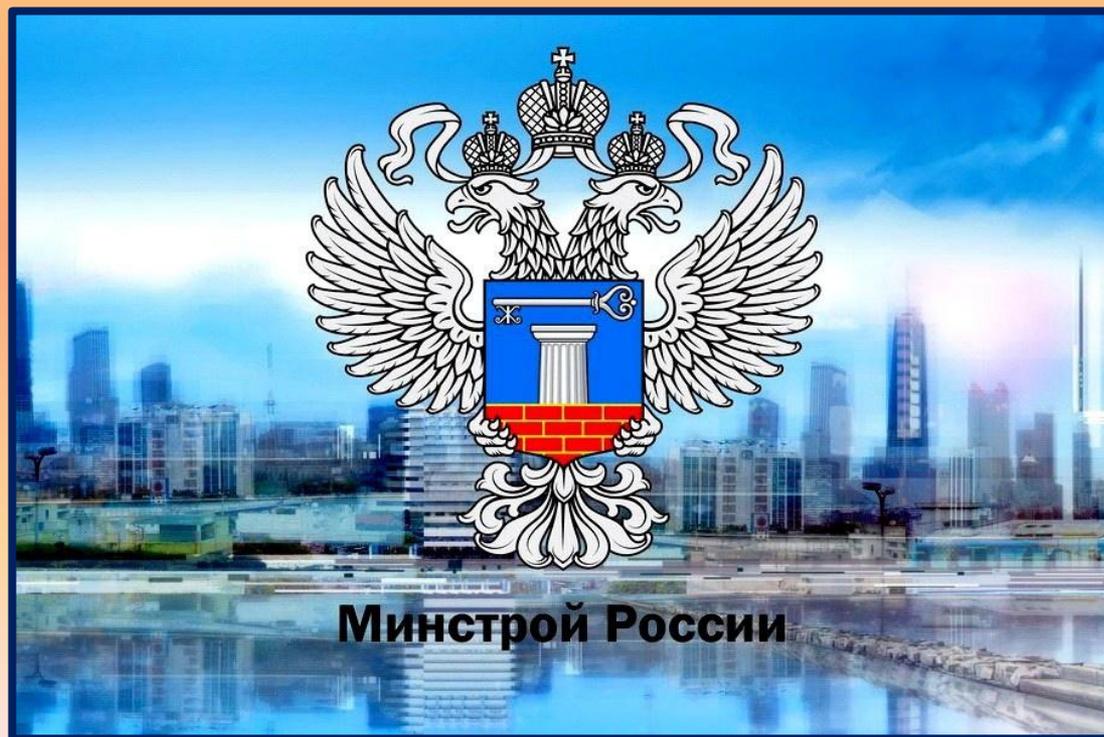
т.к. размер платы определяется без учета платы за СОИДы

ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ

ОТ 16.01.2019

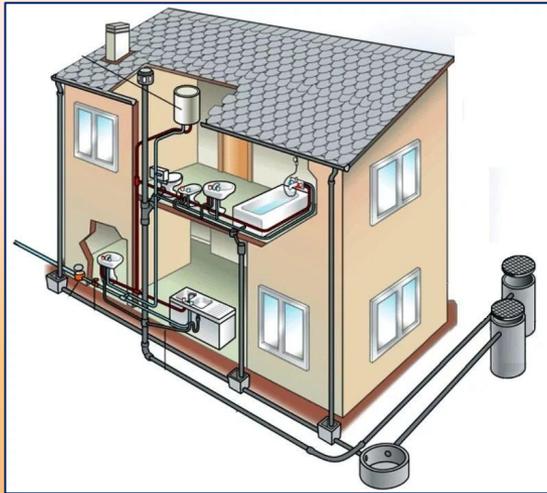
№ 794-АО/06

**«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДОСТУПА К
ОБЩЕДОМОВОМУ ИМУЩЕСТВУ ПРИ
НЕОБХОДИМОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ
РАБОТ»**



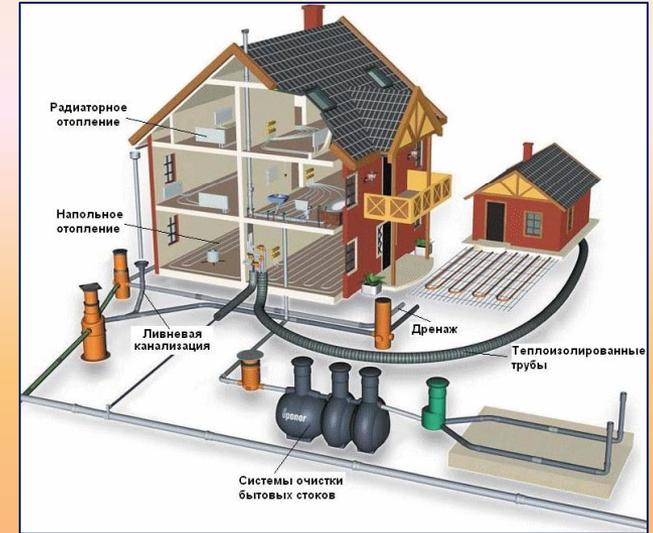
Минстрой России

Ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. 5 - 7 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491



определен

СОСТАВ ОИ



перечень внутридомовых инженерных систем

Ч. 3 ст. 179 ЖК РФ

Средства, полученные регоператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонд капремонта на счете регоператора

могут использоваться только для финансирования расходов на капремонт ОИ в этих МКД

Обязанность по обеспечению собственником помещения доступа к общедомовым инженерным коммуникациям, проходящих через помещение,



Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354



Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170

В случае если внутридомовые инженерные сети располагаются в стенах или под полами в помещении собственника



он должен обеспечить свободный доступ к ОИ для проведения ремонтных работ специальными бригадами подрядной организации, осуществляющей капремонт

В случае, если собственник помещения убежден, что внутридомовые инженерные системы в его квартире в полном порядке и не требуют замены / ремонта,



представители заказчика, подрядчика и УО



вправе составить акт, который в том числе подписывает собственник помещения,



о том, что произвести замену или ремонт внутридомовой инженерной системы не представилось возможным в связи с тем,



что доступ к ней не предоставлен

Непредоставление доступа к ОИ при необходимости проведения ремонтных работ



повод для обращения в суд заказчиком работ по проведению капремонта / подрядной организации с целью разрешения вопроса обеспечения доступа к инженерным системам в судебном порядке.

В случае причинения вреда по причине непредоставления доступа к ОИ с целью проведения аварийно-восстановительных работ/ капремонта, до рассмотрения спора в суде,



вся ответственность ложится на собственника помещения

Ч. 1 и 2 ст. 1064 ГК РФ



**Вред, причиненный личности/ имуществу гражданина
вред, причиненный имуществу ЮЛ**



подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред

Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда,



если докажет, что вред причинен не по его вине

Поскольку собственник отказывается предоставить доступ в помещение для проведения капремонта внутридомовых инженерных систем,



то другие собственники, в случае нанесения ущерба,



вправе обратиться в суд для взыскания материального ущерба и морального вреда с собственника помещения, который отказался проводить ремонт в его помещении

Если с учетом технических характеристик отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД



проведение их капремонта невозможно без причинения вреда имуществу собственников помещений



соответствующие расходы подлежат включению в проектную документацию на проведение капремонта.

Расходы на демонтаж и монтаж конструкций, за исключением материалов настенных и напольных покрытий,



должны учитываться в проектной документации

Пример определения состава работ по капремонту ОИ

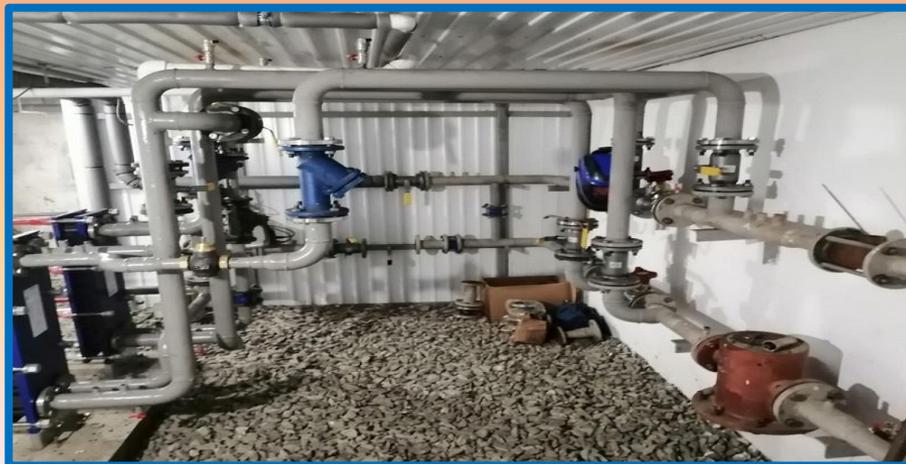


Методические рекомендации по формированию состава работ по капремонту МКД, финансируемых за счет средств, предусмотренных ФЗ от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

Если в МКД запроектирована система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, не являющаяся ремонтпригодной,



при производстве работ по капремонту допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в ЖП



Субъект РФ



вправе установить меры государственной и муниципальной поддержки на выполнение отдельных видов работ и услуг, не подлежащих включению в регпрограмму капремонта,



но необходимых, по мнению субъекта РФ, к выполнению.



Ремонт подъездов (для РО)

Когда ОСС принято решение о приостановке выполнения работ и переносе сроков проведения работ по капремонту ОИ, которые уже ранее были

начаты



действия регоператора, подрядной организации, УО, ГЖИ и собственников помещений в МКД



должны быть организованы, скоординированы и согласованы в целях исключения ситуации по привлечению ГЖИ эксплуатирующей организации к ответственности за ненадлежащее содержание ОИ

ПИСЬМО МИНСТРОЯ РОССИИ

ОТ 24.12.2019

№ 44959-ОГ/06

**«О ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»**



**МИНСТРОЙ
РОССИИ**

Вопрос:



На ОСС предполагается разрешить сдавать в аренду 3-им лицам рекламные площади в составе ОИ МКД



установить порядок расходования полученных от аренды доходов.



Сколько голосов «за» требуется, чтобы утвердить упомянутый порядок расходования полученных от аренды доходов

**простым большинством голосов,
если в собрании примут участие
собственники с более 50% голосов**

**большинством в 2/3 голосов
от общего числа голосов**



Ответ:



Ч. 1 ст. 46 ЖК РФ



решение об использовании денежных средств, полученных от использования ОИ



принимаются большинством не менее $2/3$ голосов от общего числа голосов

