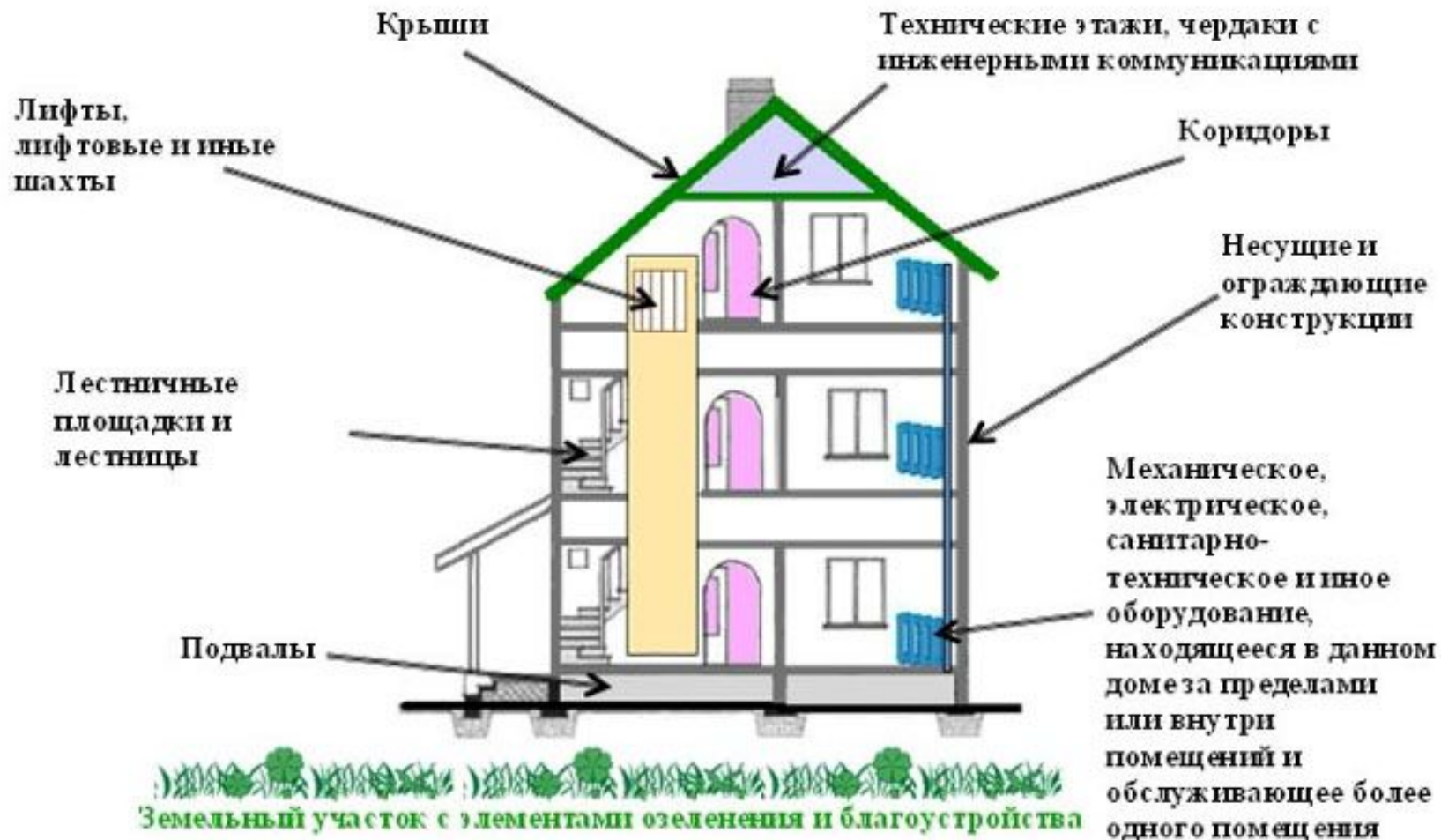


ШКОЛА ЖКХ

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества в многоквартирном доме и требования к нему. Совет многоквартирного дома: порядок создания и полномочия

Общее имущество в МКД (Статья 36 ЖК РФ)

Состав общего имущества в доме



Состав общего имущества в многоквартирном доме и требования к нему

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества в многоквартирном доме и требования к нему

Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Нормативные акты, устанавливающие требования к содержанию общего имущества

«О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

В постановлении вы найдете ответы на следующие вопросы:

Какие работы включены в минимальный перечень?

Какие работы нужно выполнять для надлежащего содержания несущих конструкций?

Какие работы нужно выполнять для надлежащего содержания инженерных систем?

Какие работы нужно выполнять для надлежащего содержания общего имущества дома?

Нормативные акты, устанавливающие требования к содержанию общего имущества

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 09.09.2017) «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»

В постановлении вы найдете ответы на следующие вопросы:

Что отнесено к общему имуществу многоквартирного дома?

Какие требования предъявляются к содержанию общего имущества?

Какие расходы несут собственники по содержанию и ремонту общего имущества?

Как осуществляется контроль за содержанием общего имущества?

Как делается перерасчет, если услуги по содержанию и ремонту оказаны некачественно?

Совет многоквартирного дома

полномочия председателя совета многоквартирного дома:

1. Вступать в переговоры относительно условий договора управления многоквартирным домом (при непосредственном управлении - договоров оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в доме, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) - до принятия общим собранием собственников помещений решения о заключении договора управления многоквартирным домом. Доводить до сведения общего собрания собственников результаты переговоров по условиям договора управления многоквартирным домом (при непосредственном управлении - договора на содержание и ремонт общего имущества, договоров ресурсоснабжения).
2. Подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств.

Совет многоквартирного дома

- ▶ Деятельность СМКД заключается в подготовке и проведении общего собрания собственников по следующим вопросам:
- ▶ порядок пользования общим имуществом и земельным участком, на котором расположен дом;
- ▶ планирование и организация управления многоквартирным домом, содержания и ремонта (в т.ч. его стоимости) общего имущества;
- ▶ планирования, организации и стоимости работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- ▶ проекты договоров, заключаемых собственниками помещений в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;
- ▶ предложения по вопросам компетенции совета дома, избираемых рабочих комиссий;
- ▶ рассмотрение проектов договоров управления;
- ▶ контроль за оказанием и качеством услуг, выполнением работ по управлению домом.

Совет многоквартирного дома

Помимо перечисленного выше совет обязан:

1. представлять собственникам свое заключение по договорам, предлагаемым для рассмотрения на общем собрании;
2. проводить общественную экспертизу порядка расходования денежных средств многоквартирного дома;
3. представлять отчет о проделанной работе на утверждение финального по итогам года общего собрания.