

# 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**

Сайт: [комижкх.рф](http://комижкх.рф)

Группа

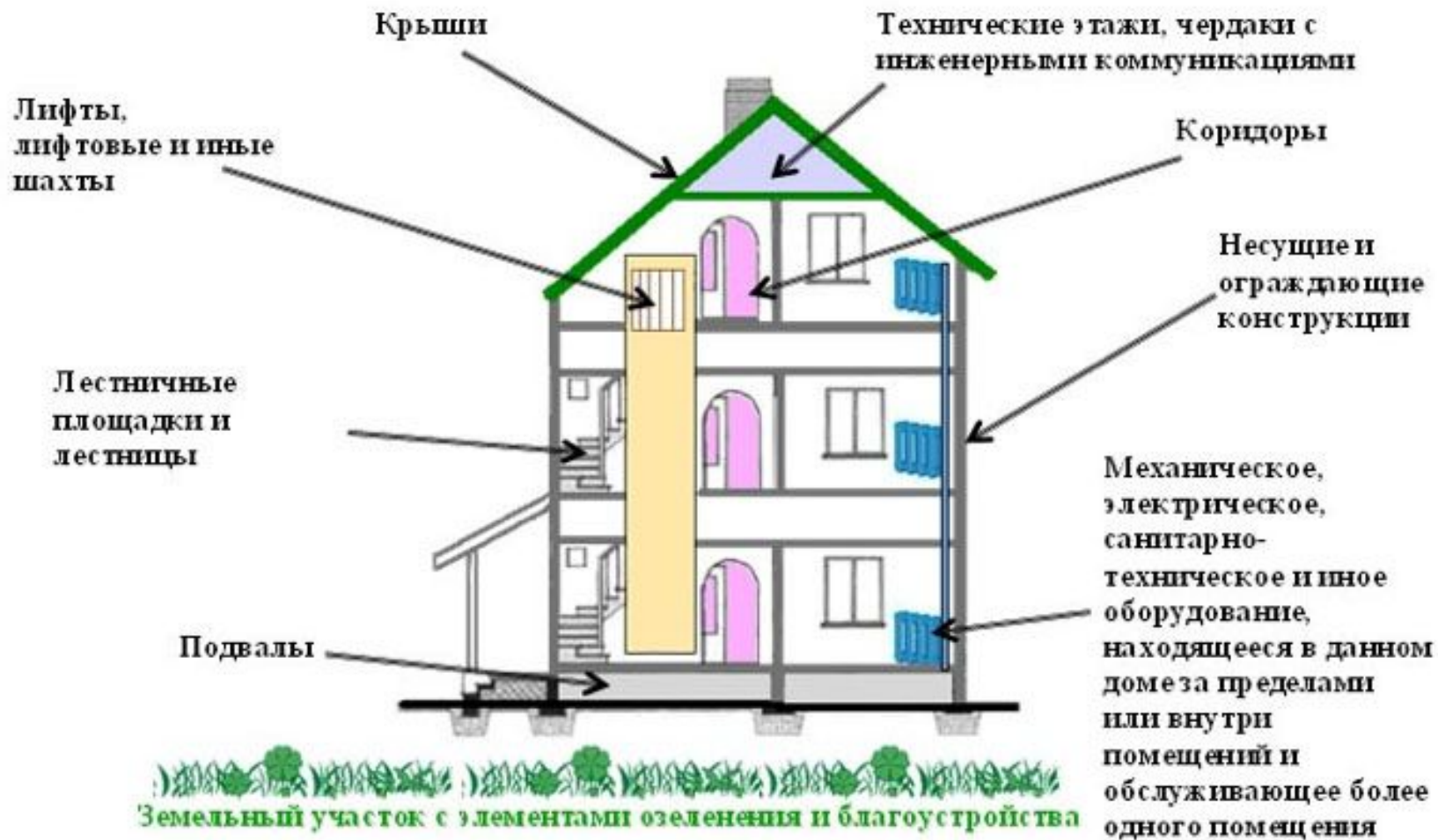
контакте: [vk.com/komi\\_gkh](https://vk.com/komi_gkh)

Ютуб-канал: Коми ЖКХ

Лекция 2

# 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.