



Семинар 5: Управление общедомовой собственностью

Докладчик: Председатель Общественного движения
«Народный контроль в ЖКХ»

канд. техн. наук Роман Владимирович Казаков

Состав общего имущества МКД

Состав общего имущества определяется

- Собственниками помещений в МКД - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- Органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- Органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору УО.

Состав общего имущества МКД

В состав общего имущества включаются

- Помещения общего пользования, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование

Состав общего имущества МКД

В состав общего имущества включаются

- Крыши;
- Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

Состав общего имущества МКД

В состав общего имущества включаются

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

Состав общего имущества МКД

В состав общего имущества включаются

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

Состав общего имущества МКД

В состав общего имущества включаются

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Напоминание

Где чьё?

- **Внешней границей сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета, является место соединения общедомового прибора учета с инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.**

Изменение состава общего имущества

Общее имущество не является самостоятельным объектом права собственности

- **Общее имущество в МКД является единым, неделимым объектом и находится в общей долевой собственности.**
- Не подлежит отчуждению, не участвует в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта.
- Также не подлежат отчуждению отдельные части (объекты) общего имущества.

Изменение состава общего имущества

Ч. 3 ст. 36 ЖК РФ

- Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно **только с согласия всех собственников помещений** в данном доме и только путем его реконструкции

На чем можно заработать?

Передача нежилых помещений под организацию

- Офис, склад;
- Установка платежных (банковских) терминалов;
- Установка оборудования операторов связи, интернет-провайдеров и др. оборудования;
- Индивидуальные нужды собственника помещения.

На чем можно заработать?

Передача в пользование элементов здания под наружную рекламу

- Крыша здания;
- Часть фасада дома;
- Конструкции с рекламой на лесах и рабице

На чем можно заработать?

Передача в пользование земельного участка

- Размещение стационарной торговой точки;
- Организация платной парковки;
- Установка на придомовой территории рекламного щита, платежного терминала и пр.

Ограничения

Требования к организациям, расположенным в жилых зданиях

- В жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций при условии соблюдения гигиенических нормативов по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям

Ограничения

Территория двора

- На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту быт.техники и обуви, а также автостоянок, кроме гостевых.

Ограничения

Территория двора

- Загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Загрузку следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных тоннелей или закрытых дебаркадеров; со стороны магистралей.

Ограничения

Придомовая территория

- Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь выходы, изолированные от жилой части здания, при этом **участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.**

Ограничения

Эксплуатация. Не допускается

- Хранение и использование в жилых помещениях и помещениях общественного назначения опасных химических веществ, загрязняющих воздух;
- Выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних помещениях.

ЗАПРЕЩЕНО*

Запрет на размещение в жилом здании

- Спец. магазины москательных-химических и др. товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- Магазины с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов;

ЗАПРЕЩЕНО

Запрет на размещение в жилом здании

- Магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- Специальные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

ЗАПРЕЩЕНО

Запрет на размещение в жилом здании

- Все предприятия, а также магазины с режимом работы после 23 ч;
- Предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества);
- **Бани и сауны;**

ЗАПРЕЩЕНО

Запрет на размещение в жилом здании

- Предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м² и с музыкальным сопровождением;
- Прачечные и химчистки;
- АТС общей площадью более 100 м²;

ЗАПРЕЩЕНО

Запрет на размещение в ЖИЛОМ здании

- Общественные уборные;
- Похоронные бюро;
- Встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

ЗАПРЕЩЕНО

Запрет на размещение в жилом здании

- Зуботехнические лаборатории;
- Диспансеры всех типов;
- Стационары клиник;
- Травмопункты;
- Подстанции скорой и неотложной помощи;
- Дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема;
- Кабинеты МРТ.

ЗАПРЕЩЕНО

Запрет на размещение в жилом здании

- Рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения;
- Ветеринарные клиники и кабинеты;

ЗАПРЕЩЕНО*

При эксплуатации жилых помещений не допускается

- Хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

* - п. 9.1 СанПин 2.1.2. 2645-10

ЗАПРЕЩЕНО

При эксплуатации жилых помещений не допускается

- Выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

ЗАПРЕЩЕНО

При эксплуатации жилых помещений не допускается

- Захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

Варианты сбора средств

Лицевой счет МКД в УК

- Управление МКД осуществляет УК. В доме не создано ТСЖ. Средства аккумулируются на лицевом счете МКД в УК

Лицевой счет МКД в ТСЖ

- Управление МКД осуществляет УК. В доме создано ТСЖ. Средства аккумулируются на счете ТСЖ.

Варианты сбора средств

Лицевой счет МКД в УК

- Управление МКД осуществляет УК. В доме не создано ТСЖ. Один из собственников (ИП) по решению общего собрания получает имущество в аренду за символическую плату. Плата за последующую сдачу имущества расходуется на нужды дома.

Содержание договора управления МКД

П. 3.3.3 договора ГУК "Жилфонд"

- Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам

Содержание договора управления МКД

П. 3.3.3. договора ГУК "Жилфонд"

- договоры аренды нежилых подвальных помещений, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций - **устанавливать цену договоров,**

Содержание договора управления МКД

П. 3.3.3. договора ГУК "Жилфонд"

- Средства, поступившие на счет УК, от использования общего имущества собственников распределяются, **если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников по согласованию с Управляющей компанией**, в следующем порядке: **70%** - на содержание и текущий ремонт общего имущества (а при наличии решения общего собрания – на капитальный ремонт), **30%** - на ведение договорной и претензионно-исковой работы УК.

Нарушение прав и интересов

Права и законные интересы можно считать нарушенными:

- Уменьшение размера общего имущества (не связанного с реконструкцией, проводимой с согласия всех собственников);
- Возникновения препятствий нормальному функционированию и эксплуатации дома;
- Нарушения технических регламентов и норм, в т.ч. противопожарных;
- **Отсутствия соответствующего волеизъявления собственников;**

Рекламные конструкции


ч. 5 ст. 19 Закона "О рекламе"

- Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном ЖК РФ. **Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.**

Рекламные конструкции

ч. 5 ст. 19 Закона "О рекламе"

- Субъекты Российской Федерации устанавливают предельные сроки, на которые могут заключаться договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, в зависимости от типов и видов рекламных конструкций и применяемых технологий демонстрации рекламы, но не менее чем на пять лет и не более чем на десять лет.



Наш адрес: ул. Горького д. 10 (вход со
двора)

Телефон: (391) 288-16-10

Сайт: нкжкх.рф

e-mail 1: krasgkh@gmail.com

e-mail 2: roman.kazakov@list.ru