

Информационно-разъяснительные материалы о механизме содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах для граждан, проживающих в домах с числом квартир менее пяти

Нормативные правовые акты в указанной сфере

Текущее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД), в том числе с числом квартир менее 5, регламентированы положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (далее – Правила № 290).

Многоквартирный дом (далее-МКД) это здание, содержащее в себе две и более квартиры с выходом в помещения общего пользования или на территорию земельного участка, прилегающего к МКД.

Согласно ч. 1 ст. 16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

В соответствии с ч. 3 ст. 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в МКД, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Пунктом 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилой дом блокированной застройки определен как жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Жилые дома блокированной застройки не отнесены законодательством к МКД.

Вопросы управления МКД (р. VIII ЖК РФ). Содержание и ремонт общего имущества МКД.

Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме,

или в случаях, предусмотренных статьей 157.7 ЖК РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг.

Правила осуществления деятельности по управлению МКД утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Что относится к общему имуществу МКД (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п.2 Правил №491)

Собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД (места общего пользования), к которому относятся:

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование);

- иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме (включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий);

- крыши, ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ненесущие конструкции дома (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать соблюдение требований к надежности и безопасности МКД, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества и др.

Деятельность по управлению МКД осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Действия собственников помещений в МКД для осуществления содержания общего имущества МКД

Бремя расходов на содержание общего имущества в МКД несут собственники помещений в этом доме (ст. 210 ГК РФ; ч. 1 ст. 39 ЖК РФ).

В целях выполнения указанного требования необходимо провести общее собрание собственников помещений в МКД.

В соответствии с ч. 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в МКД проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД определен ст. 45 ЖК РФ. Собственникам помещений в МКД с числом квартир менее 5 общие собрания рекомендуется проводить в очной форме, требования к оформлению протоколов общих собраний установлены Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.

На общем собрании собственникам МКД необходимо:

1) выбрать один из способов управления МКД (ч.2 ст. 161 ЖК РФ):

- непосредственное управление собственниками помещений в МКД (в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать);
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

В качестве способа управления собственникам помещений в МКД с числом квартир менее 5 рекомендуется непосредственное управление с заключением договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию МКД.

2) утвердить перечень услуг и работ по содержанию мест общего пользования, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования (п. 17 Правил № 491).

Состав услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также порядок их оказания и выполнения, установлены Правилами № 290.

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов, участвующих в собрании собственников помещений в МКД. Решение о наделении совета МКД полномочиями принимать решения о текущем ремонте принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Надлежащее содержание общего имущества, в том числе осуществление текущего ремонта, в зависимости от способа управления МКД, обеспечивается собственниками помещений в МКД (п.п. «з» п. 11, п. 16 Правил № 491):

- путем заключения договора управления МКД с управляющей организацией;

- путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении МКД);

- самостоятельно (без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией).

В случае заключения договора управления с управляющей организацией в договоре управления, в том числе необходимо указать перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы (ч. 2, 3 ст. 162 ЖК РФ).

При этом управляющая организация должна обеспечивать нормативно установленные требования по содержанию и обслуживанию общего имущества МКД (ч. 2.2, 2.3 ст. 161 ЖК РФ). Плата за текущий ремонт включается в состав платы за содержание жилого помещения.

В случае заключения договора с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы, размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений (п. 32 Правил №491). После окончания проведения работ лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке работ по текущему ремонту, подписывает акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

При этом собственники помещений несут расходы на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления МКД управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений (ч. 2 ст. 39 ЖК РФ, п. 28 Правил № 491).

Полномочия органов местного самоуправления в содержании жилищного фонда, в том числе и как собственников помещений в МКД

Органы местного самоуправления (далее – ОМСУ) создают условия для управления МКД.

ОМСУ в соответствии с Порядком проведения ОМСУ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации в случае если собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа

управления этим домом не было реализовано, а также в случае если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем 50 процентов.

В случае признания открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого ОМСУ, несостоявшимся, управление МКД осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, определенной решением ОМСУ в порядке, установленном Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению МКД до выбора собственниками помещений способа управления домом или до заключения договора управления МКД с управляющей организацией, определенной собственниками помещений дома или по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 ст.161 ЖК РФ, но не более одного года.

На ОМСУ, как собственника помещений муниципального жилищного фонда, распространяются все требования жилищного законодательства по надлежащему содержанию МКД.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к полномочиям ОМСУ в части касающейся относятся: регулирование вопросов по обеспечению проживающих в муниципальном образовании и нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля.

Условия признания МКД аварийными и подлежащими сносу

Признание МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется межведомственной комиссией ОМСУ в соответствии с требованиями Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Порядок № 47).

Для решения вопроса о признании МКД аварийным и подлежащим сносу собственникам помещений МКД необходимо обратиться в межведомственную комиссию ОМСУ по месту проживания с приложением документов, предусмотренных п. 45 Порядка № 47.

Улучшение жилищных условий граждан осуществляется ОМСУ в соответствии с жилищным законодательством, а также в рамках реализации региональной программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья.