



# ЖКХ

*по-честному*

## ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО

**ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ**



71  
0

**НАРОДНЫЙ  
КОНТРОЛЬ**

☎️ 🚰 🚰 💡

## УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ МНОГOKBAPТИРНЫХ ДОМОВ!

Пришло время объединить наши усилия для решения одной из важнейших задач сегодняшнего дня – повышения эффективности управления общим имуществом в своем многоквартирном доме.

Общее – не значит, ничье. Хозяин этого имущества каждый из нас. У каждой квартиры есть собственник и все собственники вместе владеют общим имуществом многоквартирного дома на праве долевой собственности. К общему имуществу относится все то, что предназначено для обслуживания более чем одного помещения в доме, все инженерные коммуникации, ограждающие конструкции, технические помещения и земельный участок (Жилищный кодекс РФ, статья 36).

Скажите, кто лучше нас самих способен позаботиться о том, чтобы наше общедомовое имущество работало и использовалось максимально эффективно? Кто лучше собственников квартир проконтролирует работу управляющих компаний в многоквартирных домах?

Реальным воплощением народного контроля в каждом доме должен стать Совет многоквартирного дома. Это орган, который избирается на общем собрании жильцов. Его задача: обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений и осуществление общественного контроля за деятельностью управляющей организации.

Я убежден: совместными усилиями мы сможем добиться того, что все жители нашей области будут жить в комфортных и красивых домах!

Давайте развивать Тульский край вместе!



**Владимир Афонский,**  
депутат  
Государственной Думы.

## ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ОБЩЕДОМОВЫМ ИМУЩЕСТВОМ?

**Общим имуществом многоквартирного дома называют все помещения в доме и все оборудование, расположенное в доме, не принадлежащие какому-либо одному собственнику и предназначенные для обслуживания дома в целом.**

Перечень общего имущества многоквартирного дома определен в ст. 36 ЖК РФ и в правилах содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.



**Управление общедомовым имуществом – реальный способ существенно снизить плату за содержание жилого помещения!**

## В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВКЛЮЧАЮТСЯ:



■ **внутридомовая инженерная система газоснабжения** от задвижки на месте присоединения дома к сети газопровода до отключающего крана в квартире.



■ **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.



■ **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая инженерная система водоотведения (канализации)**, которые состоят из стояков, розливов, труб в общих подвалах и т.д.

■ **внутридомовая система электроснабжения**, включающая все электрооборудование, от вводного устройства в дом до ввода в квартиру.

■ **общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов** (тепла, воды, электроэнергии, газа) тоже являются общедомовым имуществом.

### — ВАЖНО ЗНАТЬ!

*Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.*

*Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.*

## ТАКЖЕ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВКЛЮЧАЮТСЯ:

■ **помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения** в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);



■ **крыши;**

■ **ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);



■ **ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома**, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

■ **земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом** и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (т.е. участок, на который имеется кадастровый паспорт);

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

■ **Кроме того в состав общего имущества входят денежные средства на капитальный ремонт, собираемые на специальном счете дома.**



## СОБСТВЕННИКУ НА ЗАМЕТКУ

Состав общего имущества в каждом конкретном доме в соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ обязательно должен быть отражен в договоре управления многоквартирным домом. **Управляющие организации обслуживают именно общедомовое имущество, поэтому от его состава, указанного в договоре управления, напрямую зависит стоимость содержания жилья.**

Увеличение состава общего имущества в многоквартирном доме возможно только по решению общего собрания собственников при условии голосования 2/3 голосов от общего количества «за», уменьшение размера общего имущества возможно только при 100% согласии всех собственников помещений в доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Все новые обременения (например, прокладка новой трассы трубопровода или линии электропередач) должны согласовываться с собственниками помещений дома (ч. 5 ст. 36 ЖК РФ).

**Общее собрание собственников помещений имеет право принять решение об ограничении пользования земельным участком дома** (например, поставив шлагбаум (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)).

Земельный участок, являющийся общей собственностью, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами (например, через участок могут проходить трубопроводы или иные коммуникации, для обслуживания которых требуется доступ). В безусловном порядке существуют обременения, возникшие до вступления в силу действующего Жилищного кодекса (т.е. до 2005 г.).

## КТО И КАК МОЖЕТ РАСПОРЯЖАТЬСЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

**Вопросы распоряжения общим имуществом многоквартирного дома находятся в компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.**

При этом решения по вопросам использования общего имущества, таким как капитальный ремонт и реконструкция, установление размера взноса на капитальный ремонт при формировании фонда капитального ремонта на спецсчете, решение о пределах пользования земельным участком (в т.ч. ограничении права пользования), о заключении договоров на использование общего имущества дома, в т.ч. на установку рекламных конструкций, о включении имущества в состав общего имущества дома принимаются при условии голосования 2/3 голосов от общего количества голосов в доме «за» (ст. 44, 46 ЖК РФ).

**Правом предварительно обсуждать условия договоров в отношении общего имущества многоквартирного дома в соответствии с п. 1 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ обладает председатель совета многоквартирного дома.**

*После предварительного обсуждения условия таких договоров должны утверждаться решением общего собрания.*

## ГДЕ УЗНАТЬ ПРО ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО?

Технические характеристики дома, в т.ч. характеристики общедомового имущества, отражаются в **техническом паспорте дома**, который является технической документацией длительного хранения в соответствии с п. 1.5.1 правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170. Также в состав технической документации долговременного хранения входит план земельного участка.

**Информация о технических характеристиках дома** (площади помещений, являющихся общедомовым имуществом, этажности, материале стен и так далее) **имеется на сайтах управляющих компаний, государственном сайте «Реформа ЖКХ», в системе ГИС ЖКХ.**

## МОГУТ ЛИ СОБСТВЕННИКИ ПОЛУЧАТЬ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА?



**Собственники помещений в многоквартирном доме могут принимать решение об определении размера платы или ином вознаграждении за использование общедомового имущества.** Например, денежные средства могут быть получены за размещение на общедомовом имуществе рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования и т.д.

**Размер платы за использование общедомового имущества и условия договора, в соответствии с которыми оно будет использовано, в рамках своих полномочий обсуждает председатель совета дома. Общее собрание должно будет принять решение об утверждении условий такого договора, размера платы, лице, которое уполномочено принимать плату за использование общедомового имущества, о целях, на которые полученные средства будут направляться.**

### НАПРИМЕР, ПОЛУЧЕННЫЕ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА МОЖНО НАПРАВИТЬ:



■ на проведение работ по текущему ремонту и благоустройству дома (закупить оборудование для детских площадок, покрасить входные двери подъездов и так далее).



■ можно направить эти средства на нужды капитального ремонта, если дом имеет специальный счет.



■ если же собственник дома примет решение участвовать в государственных и муниципальных программах, например в программе «Народный бюджет», заработанные домом деньги могут войти в сумму софинансирования от собственников.

**В Тульской области активно работают советы многоквартирных домов, которые благодаря эффективному управлению общим имуществом выполняют дополнительные работы по благоустройству и ремонту своих домов, при этом размер платы за ЖКУ не увеличивается!**

**ТЕЛЕФОНЫ ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ ПРОЕКТА «НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ. ЖКХ»,  
РЕГИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЖКХ**

+7 (4872) 55-57-34, 8-920-791-50-10

Сайт: [www.nk71.ru](http://www.nk71.ru)

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ  
В СФЕРЕ ЖКХ**

Сайт: [www.gkhkontrol.ru](http://www.gkhkontrol.ru)

**ТЕЛЕФОН ЕДИНОГО КОНТАКТНОГО ЦЕНТРА ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

8-800-200-71-02

**ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ «ОТКРЫТЫЙ РЕГИОН 71»**

Сайт: [www.openregion71.ru](http://www.openregion71.ru)

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Адрес: 300041, г. Тула, пр. Ленина, д. 2

Телефоны: +7(4872) 24-51-60

Факс: +7 (4872) 56-79-76

Электронная почта: [gzi71@tularegion.ru](mailto:gzi71@tularegion.ru)

Сайт: [gzi.tularegion.ru](http://gzi.tularegion.ru)

**УПРАВЛЕНИЕ РОСПОТРЕБНАДЗОРА ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Адрес: 300045, г. Тула, ул. Оборонная, 114

Телефон: +7 (4872) 31-28-79

Факс: +7 (4872) 37-32-85

Электронная почта: [tula@71.rospotrebnadzor.ru](mailto:tula@71.rospotrebnadzor.ru)

Сайт: [www.71.rospotrebnadzor.ru](http://www.71.rospotrebnadzor.ru)

**ТЕЛЕФОН ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ МЧС ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

Телефон: +7 (4872) 56-99-99

