УНИВЕРСИТЕТ
МИНСТРОЯ

Иванова Кристина Николаевна
Директор ЮК «Корпорация», практикующий юрист, спикер Всероссийских мероприятий

КОРПОРАЦИЯ
юридические услуги
для ТСЖ/ЖСК/ЖК/УК

Образовательный курс

«Комплексный подход к организации и эффективному управлению многоквартирными домами»

Лектор

- ✓ Директор ЮК «Корпорация»
- ✓ Практикующий юрист в области ЖКХ более 8 лет
- ✓ Спикер Всероссийских и региональных семинаров, а также информационного портала «Управление ЖКХ»
- ✓ 2 346ч + консультаций
- ✓ 2000+ человек обучила основам ЖКХ
- ✓ 60+ обучающих мероприятий
- ✓ 19 судебных заседаний ежемесячно



Урок 5

Обслуживание и распоряжение общим имуществом собственников МКД

План лекции

1. Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности
2. Обслуживание и периодичность осмотров общего имущества
3. Режим общего имущества и правила распоряжения им
4. Истребование общего имущества из чужого незаконного владения

Аббревиатуры

- ✓МКД – многоквартирный дом
- ✓УК – управляющая компания
- ✓УО – управляющая организация
- ✓РСО – ресурсоснабжающая организация
- ✓ТСН – товарищество собственников недвижимости
- ✓ГИС ЖКХ – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
- ✓АДС – аварийно-диспетчерская служба
- ✓ОИ- общее имущество
- ✓ОСС – общее собрание собственников
- ✓СиР- содержание и ремонт
- ✓СОУТ – специальная оценка условий труда
- ✓МОП – места общего пользования
- ✓КУ- коммунальная услуга
- ✓КР – коммунальный ресурс
- ✓СОИ – содержание общего имущества

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме - являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности и обслуживают более одного помещения в доме (ст. 290 ГК РФ)

Общее имущество собственников			
МОП (лестницы, чердаки, подвалы, подъезды и т.д.)	Несущие и ненесущие конструкции (стены, фасад, кровля и т.д.)	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование МКД	Земельный участок и расположенные на нем объекты

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Ст. 36 ЖК РФ выделяет следующие виды общего имущества:

1) помещения, 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) помещения для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

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

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Состав общего имущества многоквартирного дома установлен также в п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491

✓включаются помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, 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,

✓ мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); 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).

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 общее имущество является

✓ общей долевой собственностью

✓ принадлежит собственникам помещений в доме в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости

Определение Верховного Суда РФ от 16.08.2023 N 66-КАД23-6-К8, письмо Минфина России от 22.08.2016 N 03-05-06-02/48918 право общей долевой собственности на земельный участок под домом так же, как и на другое общее имущество, возникает у собственников в силу прямого указания закона , при условии:

✓границы конкретного участка, предназначенного для обслуживания конкретного МКД определены:

✓участок образован в установленном порядке на основании проекта межевания территории,

✓поставлен на государственный кадастровый учет как земельный участок под МКД с соответствующим видом разрешенного использования, предусматривающим возможность эксплуатации многоквартирного дома

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

В соответствии с п. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила), **состав общего имущества определяется**:

1) собственниками помещений - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
2) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
3) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

При определении состава общего имущества используются имеющиеся в Реестре сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

! В случае расхождения (противоречий) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое **помещение в многоквартирных домах** и обременения такого помещения **одновременно является государственной регистрацией** возникновения, перехода, прекращения, ограничения **неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество** и обременения такого имущества».

Таким образом, даже если общедомовое имущество в Росреестре не зарегистрировано как общедолевое имущество собственников дома, в совокупности ч.1 ст.42 ФЗ №218-ФЗ, ст.223 ГК РФ и ч.1 ст.37 ЖК РФ, данное имущество является общедомовым.

Именно в продолжении этой логики было принято Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 №5-П о том, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (ч.1 ст.37, ч.2 ст.39 ЖК РФ).

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Данные положения законодательства и судебной практики говорят о том, что аргумент собственников дома о том, что «общедолевое право собственности на общедомовое имущество не зарегистрировано» не говорит об отсутствии обязанности по содержанию этого имущества.

Упомянутое Постановление Конституционного Суда РФ поставило точку в вопросе наличия или отсутствия необходимости заключать договоры на содержание общедомового имущества с собственниками нежилых помещений.

Суд прямо указал, что обязанность по несению соответствующих расходов за коммунальные услуги и услуге по содержанию общедомового имущества **«возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с управляющей компанией или товариществом собственников жилья».** Аналогичная позиция выражена в п.12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 г. №22.

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

В судебной практике есть примеры споров по имуществу, которое не названо прямо нормативно-правовыми актами общедомовым.

Например, снег падает на машину истца с мансардного окна квартиры, находящейся в частной собственности. Суд первой инстанции посчитал, что тем не менее окно собственника общедомовое, поэтому УО обязана выплатить стоимость восстановительного ремонта машины Истца.

Другая практика - УО по акту прием-передачи от застройщика приняли сеть наружного освещения. Говорит ли это о том, что сеть принята УО в состав общедомового имущества?

Суд первой инстанции, ссылаясь на п. 8 Правил 491 и отсутствие решения собрания собственников о принятии такого имущества в состав общедомового, решил, что собственники не обязаны содержать данное имущество и нести расходы по оплате ресурса и потерь в данных сетях. Решение суда первой инстанции поддержала апелляция (Постановление Первого Арбитражного Апелляционного Суда от 04.07.2019 г. по делу №А43-23960/2018).

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

1
- В силу закона
- В зависимости от характеристик МКД

2
- Закрепляется в Договоре управления
- Как правило, Приложение №1 «Состав общего имущества»

3
- Может быть расширен общим собранием собственников

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

В соответствии с подп. «а» п. 1 Правил N 491, состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества

! ЖК РФ не определяет, каким числом голосов должно приниматься решение об увеличении размера/состава общего имущества МКД.

Письмо Минстроя от 17.12.2020 N 37595-ОГ/04 , Определения Верховного Суда РФ от 12.05.2015 N 303-ЭС14-4720, Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14.09.2021 по делу N 8Г-18501/2021, Санкт-Петербургского городского суда от 14.02.2023 по делу N 33-5411/2023, решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 25.10.2022 по делу N 02-1669/2022)
решение принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД

Определение Костромского областного суда от 06.12.2021 по делу N 33-2517/2021, Определение Архангельского областного суда от 15.06.2022 по делу N 33-3491/2022, решении АС Тюменской области от 20.04.2022 по делу N А70-940/2022
для увеличения общего имущества достаточно большинства голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном ОСС

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Определение Первого КСОЮ № 88–12648/2020

Собственница из Московской области обратилась с иском к управляющей организации, просила признать домофон общедомовым имуществом, чтобы управляющая организация его обслуживала.

Суды отказали собственнице:

✓домофонная система не была предусмотрена проектом жилого дома; установлена по инициативе собственников квартир, обслуживалась за счет собственных средств;
✓общее собрание не принимало решения о передаче домофона на обслуживание управляющей компании и включении его в состав общего имущества

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Уменьшение размера общего имущества возможно только **с согласия всех** собственников помещений в доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, п. 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022).

Определение СК по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г. по делу N 8Г-37620/2023

Демонтаж любой строительной конструкции, предусмотренной проектной документацией на многоквартирный дом и входящей в состав общего имущества собственников помещений дома, является уменьшение состава общего имущества, влекущим за собой уменьшение количества физических объектов, материалов, входящих в состав общего имущества.

Возведенная истцом пристройка располагается на земельном участке под многоквартирным жилым домом, являющимся общей долевой собственностью собственников помещений многоквартирного дома.

Однако, имеющийся в деле протокол общего собрания, содержащий решение о сохранении пристройки, не подписан всеми собственниками жилых помещений многоквартирного жилого дома.

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Определение СК по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2023 г. по делу N 8Г-31053/2023

Разрешая спор и приходя к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что работы, проведенные ответчиком, по устройству входа в стене фасада здания, частичному демонтажу балконной плиты, возведению кирпичной кладки под выступающей частью лоджии, повлекшее использование общего земельного участка, установке на нем лестницы, связаны с использованием общего имущества многоквартирного дома и привели к его уменьшению, следовательно, на проведение данных работ требовалось получение согласия всех собственников помещений данного многоквартирного дома.

Поскольку такого согласия получено не было, то указанные работы нельзя признать соответствующими закону, результат этих работ подлежит демонтажу.

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Общее имущество МКД может находиться не только на территории общего пользования, но и в пределах помещений, находящихся у частных лиц на праве собственности.

Имеются ввиду в первую очередь инженерные сети (стояки ХВС, ГВС и пр.) до запорного устройства. Соответственно, до запорного устройства это общее имущество, после – имущество (и ответственность) собственника.

Это значит, что если случился, например, пролив на общем имуществе до запорного устройства, то отвечает управляющая организация, она же несет убытки, если после – собственник.

Может быть другая ситуация – УО провели капитальный ремонт, собственник отказался пускать работников для замены стояков, после окончания работ именно у этого собственника случился разрыв трубы – в данном случае ответственность останется на УК.

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

В связи с этим широка практика судебных споров по взысканию ущерба в результате ненадлежащего содержания общедомового имущества.

Как правило, УО стараются защищаться тем, что собственник не предоставлял допуск к общедомовому имуществу, поэтому проверить его состояние не представлялось возможным. В качестве доказательств прикладываются акты недопуска к общедомовому имуществу в соответствующей квартире.

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Имеет ли право УО требовать предоставления доступа к общедомовому имуществу, которое находится в пределах помещения собственника?

Обязанность содержать в надлежащем состоянии общее имущество собственников закреплена за УО ч.2 ст.162 ЖК РФ.

Правилами к Постановлению 491 также предусмотрены требования, в соответствии с которыми должно содержаться общее имущество МКД, ответственность за содержание которого несет управляющая организация.

В обязанности УО включаются также обязательные осмотры общего имущества, а также устранение аварийных ситуаций и выполнение обязательных для его содержания работ, проведение которых зачатую без доступа в жилые и нежилые помещения МКД просто невозможно.

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

В соответствии с пп. б п.32 Правил 354 УО имеют право в том числе требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время,

✓но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования,

✓для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости,

✓для ликвидации аварий - в любое время.

В соответствии с пп. «в») требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя.

На практике выходит, что собственники мотивируют отказ положениями Конституции РФ о неприкосновенности жилища и УО опрометчиво не идут в суд с требованием предоставления доступа.

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Верховный Суд РФ рассмотрел аналогичное дело (Определение от 07.05.2019 №4-КГ19-6) и установил:

«...По смыслу приведенных норм, требования по осуществлению технического обслуживания и текущего ремонта носят обязательный характер, относятся как к зданию и сооружению в целом, так и к входящим в состав таких объектов системам инженерно-технического обеспечения и их элементам, внутриквартирному оборудованию и являются неотъемлемой частью процесса эксплуатации этих систем, оборудования, обеспечивающей его безопасность.

При этом **техническое состояние внутриквартирного оборудования, которое должно соответствовать установленным требованиям и быть готово для предоставления коммунальных услуг, является условием предоставления коммунальных услуг потребителю** в многоквартирном доме или в жилом доме (домовладении) (подпункт «е» пункта 3 Правил № 354).

Приведенные нормы определяют порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; обеспечения выполнения требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов их конструктивных элементов и инженерных систем и предусматривают обязанность исполнителя осуществлять эксплуатационный контроль за техническим состоянием зданий и внутриквартирного оборудования путем осуществления периодических осмотров, для чего **он имеет право требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя.**

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

Определение ВС РФ от 07.05.2019 №4-КГ19-6

суд апелляционной инстанции сделал **ошибочный вывод о том, что право требовать допуска в занимаемое потребителем помещение у представителей исполнителя имеется только тогда, когда такое требование обусловлено аварийной ситуацией или жалобами других потребителей на нарушение их законных прав.**

Как было указано выше, **такое право имеется у представителей исполнителя в силу прямого указания в законе**, не зависит от конкретных обстоятельств и установлено, в том числе, для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем».

Общее имущество собственников МКД: понятие, виды, особенности

У УО есть право обратиться в суд к собственнику с требованием предоставить доступ к общедомовому имуществу для осуществления своих прямых обязанностей.

В случае, если случилась аварийная ситуация, а УО не пытались методом судебного разбирательства проверить состояние общедомового внутриквартирного имущества, то оснований защищаться в части недопуска у УО не будет.

Обратная ситуация**, если суд решил предоставить доступ, а собственник не исполнил решения суда и произошел пролив,** данный факт может аргументом защиты УО, значительно сократив размеры возмещения ущерба, поскольку в данном случае солидарную ответственность по ущербу понесет, вероятно,и сам собственник, и УО.

Осмотры общего имущества

Нормативная база:

✓ *подп. "а" п. 11, п. 13 Правил N 491,*
✓ *п. 8.1 СП 255.1325800.2016 "Здания и сооружения. Правила эксплуатации. «Основные положения», утв. приказом Минстроя России от 24.08.2016 N 590/пр*

Виды осмотров:

✓текущие - и общие, и частичные, - *осмотры*, которые проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на МКД
✓сезонные, которые проводятся дважды в год, то есть весенний (после таяния снега/окончания отопительного периода для выявления "зимних" повреждений ОИ) и осенний (перед отопительным периодом для проверки готовности МКД к эксплуатации в отопительный период).
✓внеочередные осмотры проводятся в течение 24 часов после произошедших аварий или иного ЧП (*п. 13.1 Правил N 491), а равно при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, то есть по жалобам (п. 2.1.1 Правил N 170);*
✓осмотры для обеспечения требований пожарной безопасности (п. 27 Минимального перечня, подп. "е". п. 11 Правил N 491). Например, осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, выходов, средств противопожарной защиты.

Осмотры общего имущества: правила Госстроя №170

п. 2.1.1

весенний осмотр является общим, то есть осмотр здания проводится в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство

п. 2.1

- в ходе весеннего осмотра следует *проинструктировать* нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности

п. 2.6.4

- на основе результатов весеннего осмотра управляющая организация составляет *план-график* подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях, который потом *утверждается муниципальными властями*

п. 5.7.11

- на основе данных весеннего осмотра составляется также *перечень недостатков системы вентиляции,* подлежащих устранению во время ремонта жилого дома

Осмотры общего имущества

После осмотра УК должна в течение 30 дней (п. 2.1.5):

✓составить перечень мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
✓уточнить объемы работ по текущему ремонту, а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
✓выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта.

На основании актов весеннего технического осмотра составляется *опись ремонтных работ*

В эту опись включают:
✓выявленные в процессе технических осмотров дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году;
✓работы по предписанию органов жилищного надзора, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей и собственников, не имеющие срочного характера, которые возможно выполнить в процессе производства текущего ремонта.
✓в описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во 2-м и 3-м кварталах следующего года, должны включаться работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к сезонной эксплуатации.

Осмотры общего имущества

Дело № А81–12623/2021

УК пыталась оспорить предписания Департамента государственного жилищного надзора. Но ничего не получилось.

Одно из нарушений касалось содержания акта весеннего осмотра: «Акт весеннего осмотра не содержит описания выявленных дефектов в объеме, позволяющем принять решение о необходимости выполнения работ по ремонту общего имущества, содержит неверные сведения об элементах общего имущества (указание на металлический зонт вентиляционной шахты при наличии железобетонного, сведения о наличии колонн и столбов в конструкциях фундамента многоквартирного дома при их отсутствии, об отсутствии приямков при их наличии, об отсутствии чердачного помещения, чердачных перекрытий при их наличии и т.д.).

Сведения о состоянии отдельных элементов общего имущества (фундамента, наружных стен, фасада, дверных и оконных заполнений, перекрытий, иных элементов) оценивается в качестве удовлетворительного, что не позволяет сделать вывод о наличии либо об отсутствии недостатков такого имущества, об объемах имеющихся недостатков, принять решение о необходимости ремонта такого имущества».

Осмотры общего имущества

Дело № А23–7922/2021

УК не удалось оспорить штраф ГЖИ. Он был назначен за отсутствие актов весенних осмотров и плана мероприятий по подготовке к осенне-зимнему периоду. Нарушение было выявлено по жалобе из городской администрации.

Определение Восьмого КСОЮ № 16–7516/2022

Директора УК оштрафовали на 50 000 р. за нарушение лицензионных требований. Одним из нарушений было:

«не обеспечено проведение осмотров общего имущества с целью подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества, в актах осмотров общего имущества (осенний, весенний) не отражено состояние фундаментов и перекрытия подвалов».

Суд оставил жалобу на наказание без удовлетворения.

Осмотры общего имущества

Результаты осмотра ОИ оформляются АКТОМ осмотра.

Техническое состояние элементов общего имущества, а также дефекты, выявленные в ходе осеннего осмотр, заносятся в журнал осмотра - это документ по учету техсостояния МКД (*п. 14 Правил N 491, п. 2.1.4 Правил N 170*).

Предельные сроки устранения неисправностей, обнаруженных во время осмотра, установлены *Приложением 2 к Правилам N 170.*

Согласно *п. 8.1, п. 3.9а, абзацу 6 п. 7 СП 255.1325800.2016* к осмотрам здания добавился обязательный общий мониторинг техсостояния несущих строительных конструкций с помощью специальной системы наблюдения на основе измерения динамических параметров основного тона собственных колебаний (мероприятия входят в эксплуатационный контроль техсостояния зданий).

Осмотры общего имущества

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) N _____ от "____" _____ ____ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонт общего имущества в многоквартирном доме N _____, расположенном по адресу: _____:

Наименование вида работы (услуги)*(2)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость*(3)/ сметная стоимость*(4) выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "___" _____ ___ г. по "___" _____ ___ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) рублей.
(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

ПРИКАЗ Минстроя РФ от 26.10.2015 N 761/пр
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ АКТА ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»

✓Составляется по итогам каждого года;

✓Подписывается УО с одной стороны и собственником МКД – с другой;

✓Подлежит обязательной загрузке в ГИС ЖКХ

Осмотры общего имущества

АКТЫ осмотра ОИ и фиксация их в журнале осмотров ОИ – доказательство в суде, свидетельствующие о надлежащем содержании ОИ.

Актом фиксируем:

✓Пролив;

✓неправомерное поведение (утепление фасада снаружи/ перепланировка/ переустройство/ самовольное вмешательство в работу общедомовых инженерных систем) -на основании выдаем предписание об устранении нарушений;

✓недопуск в помещение/к общему имуществу – на основании выдаем предписание об устранении нарушений;

✓наличие снега на подоконниках/парковку ТС вблизи наледи и сосулек – на основании выдаем предписание об устранении нарушений.

Осмотры общего имущества

Обязательно указываем в акте:

- ✓ «От подписи отказался» с фиксацией двумя свидетелями (не заинтересованными лицами)
- ✓ Места повреждений с указанием конкретной площади.
- ✓ Состояние объекта, материалы
- ✓ Исправность общего имущества на момент пролива
- ✓ Фото (с разных ракурсов)

Осмотры общего имущества

НЕ нужно указывать в акте

✓Виновное лицо

✓Не писать явную и конкретную причину (например, засор общедомового стояка канализации).

✓Писать «…произошло в результате затопления общедомового стояка канализации, причиной которого явился выброс твердых бытовых предметов в санитарное оборудование собственников вышерасположенной квартиры».

Осмотры общего имущества

ИНАЧЕ:

Апелляционное определение Ленинского районного суда г. Курска Курской области от 10 августа 2016 г. по делу N 11-476/2016

«Доводы представителя ответчика о том, что в заливе квартиры отсутствует вина ООО "Управляющая компания, поскольку причиной залития явилась замена металлической трубы на пластиковую с установлением разъемной муфты, которая производилась самим истцом, являются несостоятельными, поскольку в обязанности управляющей организации входит надлежащее содержание общего имущества дома»

Апелляционное определение СК по гражданским делам Орловского областного суда от 07 июня 2023 г. по делу N 33-1410/2023

«Действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность управляющей организации выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в Минимальный перечень, вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях – незамедлительно

Осмотры общего имущества

НО ! Если действовать на опережение:

- ✓ Зафиксировать нарушения актом
- ✓ Выдать предписание об устранении нарушений
- ✓ Подать иск в суд

Постановление Первого кассационного суда общей юрисдикции по делу 8Г-10997/2022 от 11.08.2022г.

Две квартиры (друг над другом) много лет назад провели переустройство системы гвс в квартирах, изменили трубы и замуровали их в стену. Собственник одной из квартир продал ее, новый собственник обнаружил, что с его системой гвс что-то не в порядке- труба холодная, а затем еще и течь появилась. Новый собственник обратился в УО за заменой и ремонтом конструкции. УО, хоть течь и устранили, попав в квартиру, зафиксировали переустройство актом осмотра и на его основании и обратились к собственнику с предписанием о приведении имущества в первоначальное состояние, а затем и иском в суд.

Важный момент – ГЖИ по жалобе собственника верхней квартиры дали предписание об устранении на УО, а по квартире ниже- самому собственнику, хотя предмет устранения один и тот же.

Суды трех инстанций поддержали УО:

- собственники двух квартир обязаны привести общедомовое внутриквартирное оборудование в первоначальное состояние, поскольку самостоятельно провели его переустройство, что незаконно. При этом смена собственника одной квартиры не освобождает нового собственника от бремени ее содержания в надлежащем виде, новый собственник также обязан привести имущество в первоначальное состояние в соответствии с проектной документацией на дом.

Осмотры общего имущества

Определение Первого кассационного суда от 05.06.2024г. по делу № 88-15233/2024

По потолку помещения собственника цокольного этажа проходят все системы ХВС, ГВС, отопления многоквартирного дома. Собственник обшил все инженерные систем фальш-фасадами, не предоставляя доступ для осмотра и ремонта оборудования. Товарищество, понимая риски протечек (а такие ситуации уже были), составили акты о недопуске в помещение для проведения осмотра и ремонтных работ, направили предписание собственнику, а затем обратились в суд за понуждением к демонтажу конструкций, закрывающих общедомовое имущество. Суд встал на сторону УО.

Дело 2-7074/2023, находящееся на рассмотрении Нижегородского районного суда г. Нижнего Новгорода

Дом долгое время был долгостроем, при его сдаче была проведена государственная строительная экспертиза, которой было определено из какого материала собственники могут возводить межкомнатные стены, т.к. перенагружать дом запрещено.

Собственник одной из квартир начал возводить межкомнатные стены из недопустимого материала, в несколько раз превышающего вес допустимого. УО это заметили, составили акт осмотра, которым зафиксировали нарушение, затем предписание – собственники требования проигнорировали. УО обратилось в суд. Поняв серьезность намерений и риски взыскания судебных расходов, собственники исполнили требования УО, конфликт был исчерпан.

Осмотры общего имущества

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции, Постановление Верховного Суда РФ № 66-АД22–8-К8

Суды отказались признать привлечение к ответственности незаконным. штраф 125 000 рублей за то, что не проводила осмотр общего имущества в квартирах.

По жалобе жильца Служба государственного жилищного надзора Иркутской области выявила нарушение лицензионных требований. Нарушение заключалось в том, что УК при проведении сезонных общих осмотров многоквартирного жилого дома не делает осмотр общего имущества, *расположенного в квартирах жильцов*. Результат – «акты сезонных осмотров общего имущества МКД не содержат и не отображают полную информацию о техническом состоянии общего имущества».

Обоснование:

К лицензионным требованиям относятся исполнение обязанностей по договору управления, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, в том числе содержание общедомового имущества.

Содержание общего имущества регулируется одноименными Правилами № 491. Они предусматривают проведение осмотров (в том числе сезонных), фиксацию результатов осмотра в актах. Проведение осмотров и составление актов предусмотрено также договором управления.

Правила содержания общего имущества закрепляют, что акты осмотра, документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества, входят в состав технической документации на многоквартирный дом.

Управление домом включает в хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом.

Так как осмотры внутри квартир не проводились, то нарушен порядок ведения и актуализации технической документации, которая не содержит актуальной информации.

Осмотры общего имущества

Радиаторы отопления – общее имущество, когда перед трубами:

✓установлен только один запорный кран (или терморегулятор);
✓нет вообще никаких запорных кранов (отключающих устройств);
✓ нет перемычки (байпаса) при однотрубной системе отопления.

пп. 3 п. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 1 ст. 290 ГК РФ, пп. «д» п. 2, п. 6 Правил содержания общего имущества № 491, Решение ВС РФ по делу № ГКПИ09–725, Письмо Минстроя РФ от 01.04.2016 № 9506-АЧ/04):

! Если обогревающие элементы не имеют отключающих устройств и байпасов, позволяющих снять батареи, не сливая воду, то весь стояк со всеми радиаторами является одной единой конструкцией, неделимой вещью.

Осмотры общего имущества

Постановления ВС РФ от 06.06.2016 № 91-АД16–1, АС Уральского округа по делу № А71–4978/2019, определение Четвертого КСОЮ по делу № 88–21154/2023

Просто исключить батареи из состава общего имущества МКД решением ОСС или договором управления (обслуживания) МКД невозможно, поскольку это противоречит императивным требованиям действующего законодательства .

Определение Четвертого КСОЮ по делу № 88–21154/2023

Ссылка УК на акт обследования, из которого следует, что на протекшем радиаторе имелась запорная арматура, несостоятельна, поскольку отключающие устройства были установлены после залива и ремонта помещения.

Определение Третьего КСОЮ по делу № 88–11350/2023

УК демонтировала аварийный радиатор в квартире, врезала два запорных крана и предложила собственнику установить новый отопительный прибор за свой счет. Собственник обратился в суд, где попросил обязать УК установить радиатор и демонтировать отключающие устройства. Суд удовлетворил иск и разъяснил: *вопрос об изменении системы отопления всего МКД и установке отключающих устройств (запорной арматуры) должен быть поставлен на ОСС. Самоуправная установка УК отключающих устройств в одной квартире является вмешательством в систему отопления МКД и незаконна*.

Распоряжение общим имуществом

Письмо Минстроя РФ от 11 июля 2023 г. N 18788-ОГ/00

В силу пункта 1 части 4 статьи 37 ЖК РФ собственник помещения в МКД не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Таким образом, собственник помещений в МКД **не имеет права самовольно занимать** какую-либо часть общего имущества (в том числе части помещения, входящего в состав общего имущества, части фасада и т.п.) с целью использования указанной части в собственных целях.

В соответствии с частью 4 статьи 36 ЖК РФ по решению ОСС объекты общего имущества в МКД **могут быть переданы в пользование иным лицам** в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Пункт 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ относит к **исключительной компетенции ОСС** принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

! Необходимо обратить внимание, что под иными лицами понимаются не только лица, не имеющие в собственности помещений в МКД, но и отдельные собственники помещений в МКД.

Распоряжение общим имуществом

В чем можно проявляться распоряжение общим имуществом

-Сдача ОИ в аренду (размещение рекламных конструкций);
-Размещение торговых объектов, торговых аппаратов;
-Размещение кондиционеров;
-Размещение кофейного аппарата;
-Размещение платежных терминалов;
-Разграничение акта эксплуатационной ответственности

Стороной по такому договору выступают все собственники либо лицо, уполномоченное общим собранием на заключение этого договора (п. 7 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64, постановления Одиннадцатого ААС от 17.01.2017 N 11АП-17544/16, Семнадцатого ААС от 14.03.2017 N 17АП-1912/17).

Поскольку общее имущество МКД принадлежит всем собственникам помещений в этом доме, доходы, полученные от использования данного имущества, являются доходами собственников (ст. 248 ГК РФ).

Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 12.03.2024 N 554-О

Распоряжение общим имуществом

Провайдеры связи (ч. 6 ст. 6, п. 5.3 ст. 46 Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи»)

До 06.04.2024г. - чтобы предоставлять клиентам услуги **связи**, провайдеру необходимо было разместить в МКД свое оборудование на общем имуществе дома - на стенах, в коридорах, в тех.помещениях, на крыше и т.п. При этом, провайдер должен был получить согласие собственников - в виде соответствующего решения ОСС.

С 06.04.2024г. - в целях реализации прав граждан на доступ к информации, в том числе информации о деятельности госорганов и ОМСУ, на доступ к ГИС, а также для предоставления абоненту-гражданину **услуг связи по передаче данных и предоставлению доступа к Интернет** (кроме спутникового интернета) - провайдеры конкретно этих услуг связи получили право на размещение своих сетей связи на объектах общего имущества в МКД **без взимания платы** за пользование объектами общего имущества в МКД и за доступ к сетям связи, а также (если у интернет-провайдера есть заключенный договор услуг связи с абонентом-гражданином (то есть физическим лицом, а не организацией), который является собственником помещения в МКД или нанимателем помещения по договору соцнайма) **без получения разрешения** от ОСС (ч. 4.2 ст. 36 ЖК РФ).

Распоряжение общим имуществом

Собственники помещений в МКД могут добиться демонтажа таких сетей связи: 2/3 всех голосов собственников необходимо принять соответствующее решение ОСС (п. 3.8 ст. 4, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Правила взаимодействия УК и провайдера интернет-услуг определены

✓Постановлением Правительства РФ от 06.08.2024 N 1055 (описана процедура "входа" провайдера в дом (какие документы и по какой форме провайдеру нужно подавать УК, в какие сроки УК обязана их рассмотреть, в каких исключительных случаях УК вправе отказать провайдеру, в какие реестры вносится соответствующая информация и т.п.),
✓Типовые технические требования к монтажу сетей связи, проектированию систем электросвязи инженерно-технического обеспечения в МКД для указанного случая.

Распоряжение общим имуществом

Размещение рекламных конструкций

Если рекламная конструкция крепится на общем имуществе в МКД, необходимы:
- согласие собственников помещений в МКД,
- заключение договора от имени собственников тем лицом, которое уполномочено собранием ОСС (ч. 5 ст.19).
- Согласование с ОМС

Разрешение на установку рекламы, выданное в отсутствие этого протокола ОСС, аннулируется предписанием УФАС (ч. 9.2 ст. 19 Закона о рекламе).

Нужно ли согласие ОСС на монтаж иных вывесок, помимо рекламных?

ДА: позиция ВС РФ о том, что согласие ОСС необходимо независимо от того, передается ли общее имущество для установки рекламных или других конструкций (определения от 18.10.2022 N 4-КГ22-27-К1, от 26.06.2018 N 41-КГ18-13);
НЕТ: позиция, также поддержанная ВС РФ, что "нерекламные" вывески, установленные по требованиям Закона о защите прав потребителей или по обычаям делового оборота, можно размещать на стене МКД независимо от решения ОСС и бесплатно (см. определения ВС РФ от 15.04.2022 N 301-ЭС22-3593, от 18.11.2014 N 303-ЭС14-395, от 30.01.2020 N 306-ЭС19-26551, от 04.02.2019 N 305-ЭС18-24195, от 30.05.2019 N 309-ЭС18-22421, от 19.03.2014 N 78-АПГ14-5).

ВАЖНО! Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, собственник (а равно арендатор, субарендатор) помещения в МКД вправе размещать информационную вывеску, обязанность иметь которую установлена п. 1 ст. 8 и п. 1 ст. 9 Закона о защите прав потребителей, **без разрешения ОСС** и **без внесения какой-либо платы за это**, а решение ОСС об обратном является незаконным. С другой стороны, ОСС может установить требования к форме и содержанию информационных вывесок, которые размещаются на фасаде МКД (Определение от 12.03.2024 N 554-О).

Распоряжение общим имуществом

УК может потребовать

1. Демонтаж
2. Неосновательное обогащение (в т.ч. проценты)

Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2024 г. N 308-ЭС23-25249 по делу N А32-32373/2022

Суды, разрешая спор, исходили из того, что демонтаж возможен только за использование общего имущества в целях размещения именно рекламных конструкций, не согласованных с собственниками помещений в доме. Однако поскольку спорные конструкции не являются рекламными, согласование их размещения и внесения платы за использование общего имущества с собственниками помещений в доме не является обязательным, отказали в иске.

Между тем возмездность использования общего имущества не ставится в зависимость от вида его использования, то есть конструкция, размещенная на фасаде дома не обязательно должна быть рекламной, чтобы у собственников появились основания для получения дохода от ее размещения. В данном случае необходимым является установление факта пользования общим имуществом.

Указанный правовой подход судов по настоящему делу противоречит правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам от 17.10.2018 N 307-ЭС18-6967, от 31.05.2024 N 302-ЭС22-17603, согласно которой использование общего имущества многоквартирного дома может осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений и, если общим собранием не установлено иное, с предоставлением пользователем соразмерной компенсации за такое использование.

Распоряжение общим имуществом

Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2024 г. N 308-ЭС23-25249 по делу N А32-32373/2022

При разрешении споров относительно правомерности размещения конструкции на стене многоквартирного дома, относящейся к общему имуществу собственников помещений, **в предмет судебного исследования входит оценка содержания информации на конструкции:**

1) является ли она информацией, обязательной к размещению в силу публичных требований закона в интересах защиты прав потребителей,
2) или же рекламой, направленной на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке или
3) иной другой вывеской (объектом), размещенной с использованием общего имущества дома, установка которой требует заключение договора аренды общего имущества на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

При этом размещение информационных табличек не может быть произвольным, поскольку их вид и размер регламентирован и должен соответствовать требованиям, определенным нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

Практика возвращения частного имущества в состав общего

Риски:

- ✓ Отсутствие доступа
- ✓ Угроза аварии
- ✓ Возмещение ущерба

Порядок действий

- ✓ Запросить у собственника, документы, подтверждающие право собственности (выписка из ЕГРН, договор купли-продажи, договор инвестирования, решение суда)
- ✓ Составить акт
- ✓ Вынести предписание освободить помещение от личных вещей, вернуть его в первоначальное состояние
- ✓ Подать иск в суд

Практика возвращения частного имущества в состав общего

Определение СК по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2022 г. по делу N 8Г-19384/2022

«Застройщик ООО "Некрасовка Девелопмент" по договору долевого участия от 26 августа 2013 года без изменения проекта дома, получения соответствующих разрешений от контрольно-надзорных органов, согласия собственников многоквартирного дома, самостоятельно фактически выделил из чердачного помещения, площадью 449, 5 кв.м, часть помещений общей площадью 364, 8 кв.м. и произвел его отчуждение ООО АН "Рязанский проспект«.

Спорное нежилое помещение в силу статьи 36 Жилищного кодекса РФ относится к общему имуществу многоквартирного дома, поскольку находиться в чердачном помещении, в нем имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, в связи с чем иск удовлетворили частично».

Практика возвращения частного имущества в состав общего

Иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения подлежит удовлетворению при доказанности совокупности следующих условий:

- ✓ наличие у истца права собственности (или иного вещного права) на истребуемую индивидуально-определённую вещь,
- ✓ утрата фактического владения вещью,
- ✓ фактическое нахождение вещи в чужом незаконном владении ответчика на момент рассмотрения спора.

Виндикационный иск не подлежит удовлетворению при отсутствии хотя бы одного из перечисленных признаков.

Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 сентября 2022 г. N 18АП-6600/22 по делу N А76-10904/2020

Для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.

Таким образом, в целях определения состава имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений в многоквартирном доме, **необходимо учитывать цели, для которых спорные помещения проектировались и предназначались изначально.**

Необходимо выяснять, **были ли спорные подвальные помещения предназначены для самостоятельного использования на момент приватизации первой квартиры в доме,** и на основании установленных обстоятельств определить, **относятся ли данные помещения к общему имуществу дома**

Практика возвращения частного имущества в состав общего

Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18 апреля 2023 г. N 18-КГ22-141-К4:

требуется установить функциональное назначение спорных нежилых помещений на момент ввода дома в эксплуатацию, в частности были ли они сформированы в качестве самостоятельных объектов, предназначены ли они для обслуживания более одного жилого помещении

В предмет доказывания входят следующие обстоятельства:

- ✓ когда была приватизирована первая квартира в доме,
- ✓ предназначен ли подвал для обслуживания всего дома, а также выяснено, было ли на момент приватизации первой квартиры подвальное помещение предназначено (учтено или сформировано) для самостоятельного использования.
- ✓ Расположенные в спорных помещениях инженерные системы (транзитные трубопроводы и запорное устройство) не требуют ежедневного или частого обслуживания и контроля с целью поддержания их потребительских свойств, и сам по себе факт их прохождения по части спорных помещений не свидетельствует о невозможности использования таких помещений по иному назначению, также имеется техническая возможность для переноса запорного крана.

ИТОГ: факт использования спорных помещений в качестве общего имущества многоквартирного дома с момента его создания, а не сам по себе факт нахождения в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и не порождают право общей долевой собственности.

Практика возвращения частного имущества в состав общего

Апелляционное определение СК по гражданским делам Калининградского областного суда от 05 апреля 2022 г. по делу N 33-807/2022

«Исключая из стоимости восстановительного ремонта сметную стоимость по восстановлению помещений N 8 и N 7, суд обоснованно исходил из того, что данные помещения в состав квартиры Маковского В.С. не входят и относятся к общему имуществу многоквартирного дома. При этом сам по себе тот факт, что Маковский В.С. использовал эти помещения в качестве частей своей квартиры и понес расходы на их отделку, основанием к возмещению ему таких затрат не является.

Суд пришел к выводу о том, что в действиях Маковского В.С. имеется грубая неосторожность (присоединение к квартире части общего имущества), которая содействовала увеличению причиненного его имуществу вреда, и с учетом степени вины потерпевшего и причинителя вреда размер возмещения в данном случае должен быть уменьшен».

Практика возвращения частного имущества в состав общего

Собственники МКД «любят» присваивать часть общего имущества путем:

1. *Установки тамбурной двери*
2. *Обустройства кладовки*

На что ссылаться УК?

✓В соответствии с ч. 4 ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 6 Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г. N 25, пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований.

✓В силу ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

✓В соответствии с п. 10 указанных выше Правил, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

Практика возвращения частного имущества в состав общего

На что ссылаться УК?

✓Пунктом 3.2.15 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года N 170, использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.
✓В соответствии с п. 4.8.15 данных Правил N 170, запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.
✓В соответствии с п. 1.7.1 Правил N 170, переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов.
✓Ст. 34 Федерального закона от 21 декабря 1994 г. N 69-ФЗ "О пожарной безопасности" на граждан возложена обязанность по соблюдению требований пожарной безопасности.

Практика возвращения частного имущества в состав общего

Определение седьмого кассационного суда № 88–7858/2024

размещение тамбурных дверей соответствует проектному решению МКД, преждевременны, так как самого проекта в материалах дела нет. Также отсутствуют какие-либо сведения о соответствии установленной Р. двери требованиям пожарной безопасности.

Не дана оценка доводам истца, который указывает на блокировку дверью эвакуационного пути, отсутствие быстрого доступа сотрудников пожарной службы к очагу возгорания, наличие угрозы жизни и здоровью при эвакуации из квартиры в случае пожара.

Определение 6 КСОЮ по делу № 88–28112/2023

Сумма задолженности за самовольное занятие мест общего пользования имеет иную правовую природу, нежели платежи, перечисленные в ст. 154 ЖК РФ. Поэтому выставлять ее в составе платежей за содержание жилья и коммунальные услуги нельзя.

При этом само по себе начисление платы за самовольно занятый тамбур – законно, поскольку производится на основании решения ОСС, которое не оспорено и не признано недействительным.

Урок 6 Текущий и капитальный ремонт общего имущества

1. Виды и отличительные особенности ремонта общего имущества МКД. Сравнительная характеристика.

2. Основания для текущего ремонта МКД

3. Основания для капитального ремонта МКД

4. Специальный счет и счет регионального оператора.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Контактные данные:

Иванова Кристина Николаевна
***Тел.:** +7(906)360-51-12*
***Email**: kn.ivanova@4tsg.ru*