

# Управление многоквартирными домами

*Лектор: Д.Ю.Нифонтов*

Сосновый Бор  
2022

Целью семинара является получение новых и систематизация имеющихся знаний:

- о системе жилищного законодательства РФ, его структуре и взаимосвязи с другими категориями законодательства РФ;
- об основных понятиях, используемых в ЖКХ, и их сути;
- о составе жилищно-коммунальных услуг, порядке определения их стоимости;
- об участниках жилищных отношений, схемах их взаимодействия.

# Аббревиатуры и сокращения

- **ГК РФ** – Гражданский кодекс Российской Федерации
- **ГЖИ** – государственная жилищная инспекция
- **ГЖН** – государственный жилищный надзор (Госжилнадзор)
- **ДУ** – договор управления многоквартирным домом
- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации
- **ЖСК** – жилищно-строительный кооператив
- **ИКУ** – исполнитель коммунальных услуг
- **ИПУ** – индивидуальный прибор учета
- **КР** – капитальный ремонт
- **КР** – коммунальные ресурсы
- **КР СОИ** – коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества многоквартирного дома

# Аббревиатуры и сокращения

- **КУ** – коммунальные услуги
- **КУ ОДН** – коммунальные услуги на общедомовые нужды
- **МКД** – многоквартирный дом
- **МОП** – места общего пользования
- **НПА** – нормативный правовой акт
- **ОДН** – общедомовые нужды
- **ОИ** – общее имущество собственников помещений многоквартирного дома
- **ОПУ** – общедомовый прибор учета
- **ОСС** – общее собрание собственников помещений многоквартирного дома
- **ПП РФ** – Постановление Правительства Российской Федерации

# Аббревиатуры и сокращения

- **Правила 124** – Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N124
- **Правила 306** – Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N306
- **Правила 354** – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N354

# Аббревиатуры и сокращения

- **Правила 416** – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N416
- **Правила 491** – Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491
- **РСО** – ресурсоснабжающая организация
- **СОИ** – содержание общего имущества
- **ТБО** – твердые бытовые отходы
- **ТКО** – твердые коммунальные отходы
- **ТР** – текущий ремонт
- **ТСЖ** – товарищество собственников жилья
- **УК** – управляющая компания
- **УО** – управляющая организация

**День 1**

**Общее имущество в МКД. Состав работ и  
услуг по содержанию жилья**

*Лектор: Д.Ю.Нифонтов*

**Сосновый Бор  
2022**

# Программа семинара

1. Комплекс жилищного законодательства РФ
2. Общее имущество собственников помещений МКД
3. Земельный участок под МКД
4. Внутридомовые и внешние инженерные сети. Балансовая принадлежность и эксплуатационная ответственность по сетям поставки коммунальных ресурсов
5. Владение, пользование, распоряжение ОИ в МКД
6. Коммерческое использование общего имущества
7. Содержание жилого помещения
8. Размер платы за содержание жилья



# Тема 1

## Общее имущество собственников помещений МКД

Д.Ю.Нифонтов, 2022

# ОИ собственников помещений МКД

## Состав общего имущества в МКД

Наличие общего имущества в многоквартирных домах (МКД), вопросы его содержания – одна из основных причин принятия действующего Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 N188-ФЗ.

Пункт 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. ПП РФ от 28.01.2006 N 47:

*«**Многоквартирным домом** признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы **общего имущества** собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством».*

# ОИ собственников помещений МКД

Часть 1 статьи 36 ЖК РФ:

**«1. Собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности ОИ в МКД, а именно:**

- 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;*

## **ОИ собственников помещений МКД**

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 к помещениям в многоквартирном доме), 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».*

# ОИ собственников помещений МКД

Более подробно состав общего имущества (ОИ) в МКД определяется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491 (далее – Правила 491):

*2. В состав общего имущества включаются:*

*а) 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, 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);*

## ОИ собственников помещений МКД

б) крыши;

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

г) 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);

д) 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);

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

## ОИ собственников помещений МКД

*е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";*

*ж) 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.*

## **ОИ собственников помещений МКД**

*5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.*

*В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования...*



## **ОИ собственников помещений МКД**

*В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от ... места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана), расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию..., технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа...*

*б. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.*

## ОИ собственников помещений МКД

*7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы ... до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета..., другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.*

## **ОИ собственников помещений МКД**

*8. 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.*

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

# ОИ собственников помещений МКД

**Решение ВС РФ от 30.11.2011 №ГКПИ11-1787:**

«Из приведенных норм следует, что **первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки являются элементами внутридомовых инженерных систем**, предназначенных для выполнения функций горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, а также безопасности помещений МКД. Обеспечивая подачу коммунальных ресурсов от сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, указанные элементы изменяют параметры и характеристики внутридомовых инженерных систем, тем самым осуществляя влияние на обслуживание других помещений МКД.

С учетом данных технических особенностей **первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны отвечают основному признаку ОИ как предназначенного для обслуживания нескольких или всех помещений в доме**. Факт нахождения указанного оборудования в квартире не означает, что оно используется для обслуживания исключительно данного помещения и не может быть отнесено к общему имуществу в многоквартирном доме, поскольку подп.3 ч.1 ст.36 ЖК РФ предусматривает его местоположение как внутри, так и за пределами помещения. В связи с этим довод заявителя о том, что первые запорно-регулирующие краны на ответвлениях стояков расположены внутри квартиры и поэтому предназначены для обслуживания данной квартиры, является необоснованным».

# ОИ собственников помещений МКД

**Решение ВС РФ от 22 сентября 2009 г. N ГКПИ09-725:**

*«Дьяченко И.В., Доронин С.В. обратились в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением, в котором просят признать пункт 6 Правил недействующим в части отнесения находящихся в квартире собственника приборов отопления к общему имуществу многоквартирного дома...*

*...суд находит заявление ... не подлежащим удовлетворению ...*

*В подпункте "д" пункта 2 Правил воспроизведена норма о включении в состав общего имущества механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).*

*Кроме того, пункт 5 Правил закрепляет, что в состав ОИ входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.*

# ОИ собственников помещений МКД

Решение ВС РФ от 22 сентября 2009 г. N ГКПИ09-725:

*Следовательно, по смыслу пункта 6 Правил во взаимосвязи с подпунктом "д" пункта 2 и пунктом 5 Правил в состав ОИ собственников помещений в МКД включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.).*

*Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одну квартиру и могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения (статья 26 ЖК РФ).*

*С учетом изложенного системное толкование пункта 6 Правил не дает оснований для вывода о том, что обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, включаются в состав ОИ собственников МКД...*

**Верховный Суд Российской Федерации решил:**

*Дьяченко Инне Валерьевне, Доронину Сергею Владимировичу в удовлетворении заявления отказать».*



# ОИ собственников помещений МКД

## Определение ВС РФ от 24.11.2009 №КАС09-547:

*«Суд, проанализировав положения п. 6 Правил во взаимосвязи с пп. "д" п. 2 и п. 5 этих Правил, пришел к правильному выводу о том, что в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.).*

***Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые имеют отключающие устройства, расположенные на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают одну квартиру, могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения в установленном порядке (ст. 26 ЖК РФ).***

*Правомерен является вывод суда о том, что системное толкование п. 6 Правил не дает оснований для вывода о том, что обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, включаются в состав ОИ собственников МКД...*

***Кассационная коллегия ВС РФ определила:***

***решение ВС РФ от 22 сентября 2009 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Д.С. - без удовлетворения».***

# ОИ собственников помещений МКД

## Определение и изменение состава общего имущества

Правила 491 устанавливают:

*«1. 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.*



## **ОИ собственников помещений МКД**

*3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.*

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

## ОИ собственников помещений МКД

При определении состава ОИ собственниками помещений соответствующее решение принимается общим собранием собственников помещений (ОСС). Решение принимается простым большинством голосов собственников помещений в МКД от числа голосов участников общего собрания (собрание правомочно при участии в нем такого количества собственников, которые обладают более 50% голосов от общего числа голосов собственников в МКД).

Увеличение состава общего имущества возможно по решению ОСС. При этом решение об увеличении ОИ без реконструкции и строительства (например, принятие в состав ОИ общедомового прибора учета) принимается простым большинством от голосов участников ОСС, при проведении реконструкции или строительстве дополнительных построек требуется не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Уменьшение размера возможно только с согласия всех собственников помещений в МКД путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). В том числе согласие всех собственников требуется в случае, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка каких-либо помещений в МКД невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме (ч.2 ст.40 ЖК РФ).

# ОИ собственников помещений МКД

## Необходимость определения состава общего имущества

Если состав ОИ в МКД не определен – отсутствует объект управления.

Состав ОИ в МКД - одно из существенных условий договора управления (п.1 ч.3 ст. 162 ЖК РФ).

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (ст. 432 ГК РФ).

ДУ не может считаться заключенным, если состав ОИ в МКД не включен в условия такого договора.

Если МКД управляет ТСЖ, без состава ОИ в МКД невозможно утвердить смету доходов и расходов в ТСЖ.

# ОИ собственников помещений МКД

Пункт 3.6 части 2 статьи 44 ЖК РФ (введен Федеральным законом от 30.04.2021 N 120-ФЗ)

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

...

3.6) принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений;

# Тема 2

## Земельный участок под МКД

Д.Ю.Нифонтов, 2022

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

**Пункт 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ:**

*«1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:*

*...*

*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**».*

**С 1.01.2015 земельные участки, входящие в состав ОИ в МКД, не подлежат налогообложению земельным налогом (ч. 2 ст. 389 НК РФ)**

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

### Правила 491:

*«2. В состав общего имущества включаются:*

*...*

***е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.***

*...*

*26. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:*

***а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;***

*...*

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

### Правила 491:

*в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка)*

*г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута)».*



# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

### Часть 5 статьи 36 ЖК РФ:

*«Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке».*

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

Части 2-5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 267-ФЗ):

*2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.*

*3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.*

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

Части 2-5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 267-ФЗ):

*4. Образование указанного в части 3 настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.*

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

Части 2-5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (в ред. [Федерального закона от 30.04.2021 N 120-ФЗ](#)):

*С заявлением о государственном кадастровом учете образованного земельного участка вправе также обратиться кадастровый инженер, выполнивший кадастровые работы в целях образования такого земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа.*

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

Части 2-5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (в ред. **Федерального закона от 02.08.2019 N 267-ФЗ**):

*4.1. Образование указанного в части 3 настоящей статьи земельного участка, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем МКД, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.*

*4.2. О начале действий по образованию земельного участка уполномоченный орган гос.власти или уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения уведомляет собственников помещений в МКД, под которым образуется земельный участок, в том числе путем размещения или обеспечения размещения извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных по месту нахождения соответствующего МКД, а также на официальном сайте соответствующего органа гос.власти либо на официальном сайте (при его наличии) соответствующего органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".*

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

Части 2-5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 267-ФЗ):

*5. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.*

# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

### **Постановление КС РФ от 28.05.2010 № 12-П**

Конституционный суд признал соответствующим Конституции РФ взаимосвязанное положение ч.ч. 2 и 5 ст. 16 Закона 189-ФЗ, ч.ч. 1 и 2 ст. 36 ЖК РФ, и ст. 36 ЗК РФ – переход в общую долевую собственность собственников помещений в МКД сформированного и поставленного на кадастровый учет ЗУ под МКД без принятия органами госвласти и ОМСУ решения о предоставлении им этого ЗУ в собственность и без госрегистрации перехода права собственности на этот ЗУ.

Конституционный суд признал не соответствующими Конституции РФ часть 3 статьи 16 Закона 189-ФЗ в той мере, в какой она препятствует собственнику помещения в многоквартирном доме, не уполномоченному на то общим собранием собственников помещений в данном доме, обратиться с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

***Федеральный закон от 03.07.2018 N 191-ФЗ принят во исполнение  
Постановления КС РФ от 28.05.2010 № 12-П***



# Общее имущество в МКД

## Земельный участок под МКД

**Постановление Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010:**

«67. Если ЗУ не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под МКД. В свою очередь, собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться этим ЗУ в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими МКД, а также объектов, входящих в состав ОИ в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в МКД по владению и пользованию указанным ЗУ необходимо руководствоваться частью 1 статьи 36 ЖК РФ.

В указанных случаях собственники помещений в МКД как законные владельцы ЗУ, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка».



# Общее имущество в МКД

## Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 30.09.2020 N 56-КАД20-1-К9

Баранов В.В., являясь собственником квартиры <...> дома <...> по улице <...> в городе <...> 6 ноября 2018 г. обратился в Управление градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока с заявлением о формировании земельного участка под указанным многоквартирным домом.

По результатам обращения Баранова В.В. Управлением градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока дан письменный ответ от 22 ноября 2018 года N 23436-ог, согласно которому ранее в адрес административного истца был направлен ответ Управления градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока от 17 октября 2017 года N 18335-ог, из содержания которого следует, что муниципальным правовым актом от 5 декабря 2016 года N 304-МПА "О бюджете Владивостокского городского округа на 2017 год и плановый период 2018 - 2019 годов" предусмотрены бюджетные ассигнования Управления градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории в рамках подпрограммы

# Общее имущество в МКД

"Развитие градостроительной и архитектурной деятельности Владивостокского городского округа на 2014 - 2019 годы". Управлением градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока заключен муниципальный контракт на разработку документации по планировке территории в части разработки проекта межевания территории в районе улицы Добровольского. Разработка проектной документации на территорию в районе улицы <...> администрацией города Владивостока в указанный период не планируется.

Баранов В.В. обратился в Ленинский районный суд г. Владивостока с административным иском о признании незаконным решения Управления градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока (оформленного письмом от 22 ноября 2018 года N 23436-ог) об отказе ему в формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. <...>, <...>; возложении на Управление градостроительства и архитектуры администрации города Владивостока обязанности произвести формирование земельного участка.

# Общее имущество в МКД

Решением Ленинского районного суда г. Владивостока от 15 мая 2019 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Приморского краевого суда от 22 августа 2019 года и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2020 года, административное исковое заявление Баранова В.В. оставлено без удовлетворения.

...

Особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами (часть 13 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации).

В силу частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" процесс формирования земельного участка и проведения его кадастрового учета является завершающей стадией перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен этот дом.

# Общее имущество в МКД

Анализ названной статьи позволяет сделать вывод о том, что в случае обращения собственника помещения в МКД в уполномоченный орган с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен этот дом, формирование и проведение кадастрового учета земельных участков осуществляются в разумный срок самими органами публичной власти, на которые возложена соответствующая функция.

Из этого исходит и КС РФ в постановлении от 28 мая 2010 года N 12-П...

...судами не принято во внимание, что Баранов В.В. обращался в уполномоченный орган с заявлением о формировании земельного участка, необходимого для дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома, в котором он проживает, неоднократно; на основании обращения от 6 октября 2017 года его заявление включено в Перечень обращений о формировании земельных участков под МКД для подготовки документации по планировке территории N 61, судя из отзыва администрации города Владивостока, работы по формированию земельных участков в районе улицы <...>, <...> с 2017 по 2019 год не планировались, не планируются эти работы и в ближайшей перспективе (2020, 2021 и 2022 годы), следовательно, административный истец фактически лишен права сформировать испрашиваемый земельный участок в предполагаемый федеральным законодателем разумный срок.

# Общее имущество в МКД

Таким образом, суждения суда о законности оспариваемого административного акта основаны на неверном применении норм материального и процессуального права, регулирующего спорное правоотношение.

...

Судебная коллегия по административным делам ВС РФ определила: решение Ленинского районного суда г. Владивостока от 15 мая 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Приморского краевого суда от 22 августа 2019 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 22 января 2020 года отменить, принять по делу новое решение, которым административное исковое заявление Баранова Вадима Викторовича удовлетворить, признать незаконным отказ администрации города Владивостока в формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. <...>.

На администрацию города Владивостока возложить обязанность сформировать земельный участок под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. <...>

# Благоустройство придомовой территории

## Часть 2 статьи 44 ЖК РФ

«2. К компетенции **ОСС** помещений в МКД относятся:

2)\* **принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме\*\*;**

2.1)\*\*\* **принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке»\*\*\*\*.**

**\*В редакции Федерального закона от 03.08.2018 №341-ФЗ (действует с 01.09.2018)**

**\*\*Решение принимается большинством 2/3 от всех голосов**

**\*\*\*Норма введена Федеральным законом от 20.12.2017 №416-ФЗ (с 31.12.2017)**

**\*\*\*\*Решение принимается простым большинством от участников ОСС**



# Благоустройство придомовой территории

## **Пункт 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ:**

*«1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:*

*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».***

## **Подпункт «е» пункта 2 Правил 491:**

*«2. В состав общего имущества включаются:*

*е) **земельный участок**, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства».*

**Мероприятия по благоустройству выполняются в отношении земельного участка, оформленного надлежащим образом и входящего в состав ОИ МКД!**

# Благоустройство придомовой территории

**Поправки, внесенные Федеральным законом от 29.12.2017 N 463-ФЗ  
(вступили в силу 28.06.2018)**

*Пункт 37 статьи 1 ГрК РФ: «37) прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации».*

*Ч.9 ст. 55.25 ГрК РФ: «9. Лицо, ответственное за эксплуатацию здания, строения, сооружения (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов), обязано принимать участие, в том числе финансовое, в содержании прилегающих территорий в случаях и порядке, которые определяются правилами благоустройства территории муниципального образования».*



# Благоустройство придомовой территории

**Поправки, внесенные Федеральным законом от 29.12.2017 N 463-ФЗ  
(вступили в силу 28.06.2018)**

Статья 45.1 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ:

*«1. Правила благоустройства территории муниципального образования утверждаются представительным органом соответствующего муниципального образования.*

*2. Правила благоустройства территории муниципального образования могут регулировать вопросы:*

...

*13) участия, в том числе финансового, собственников и (или) иных законных владельцев зданий, строений, сооружений, земельных участков (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в многоквартирных домах, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов) в содержании прилегающих территорий;*

*14) определения границ прилегающих территорий в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации».*

# Благоустройство придомовой территории

## Пункт 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018

*Ответственность за причинение вреда здоровью вследствие ненадлежащего содержания прилегающего к объекту недвижимости земельного участка несет лицо, на которое **в силу закона** возложена обязанность по содержанию этого участка.*

Суть дела:

В результате падения лица, произошедшего из-за неочищенной наледи около нежилого помещения, являющегося пристроенным объектом к многоквартирному дому, истцу причинен средней тяжести вред здоровью. Истец обратился с иском к собственнику нежилого помещения, однако Верховный Суд установил, что ответственность несет собственник земельного участка (муниципалитет).

Разрешая исковые требования, суды в нарушение указанного законодательства, возлагая обязанность по возмещению вреда здоровью, руководствовались не федеральным законом или договором, а правилами благоустройства, согласно которым обязанности по уборке, возлагается на лиц, осуществляющих на территориях или в зданиях хозяйственную или иную деятельность.

# Благоустройство придомовой территории

**Пункт 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018**

Верховный Суд РФ указал, что статьей 210 ГК РФ установлено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Следовательно, **случаи возложения бремени содержания имущества на лицо, не являющееся его собственником, могут быть установлены лишь федеральными законами, к которым правила благоустройства не относятся**, или договором.

# Благоустройство придомовой территории

## Плюсы и минусы включения ЗУ в состав ОИ:

+	-
<ul style="list-style-type: none"><li>• улучшение среды обитания и комфорта;</li><li>• невозможность застройки и использования придомовой территории без разрешения собственников;</li><li>• возможность получения доходов от сдачи в аренду части земельного участка;</li><li>• изъятие участка для государственных и муниципальных нужд осуществляется на возмездной основе;</li><li>• повышение оценочной стоимости недвижимого имущества.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• дополнительная ответственность за содержание ЗУ;</li><li>• увеличение расходов на проведение ремонтных работ и благоустройство территории;</li><li>• ограниченные возможности по строительству на участке;</li><li>• решение дополнительных вопросов по управлению и содержанию ЗУ;</li><li>• повышение стоимости работ по оценке недвижимого имущества.</li></ul>

**С 01.01.2015 земельные участки, входящие в состав ОИ в МКД, не подлежат налогообложению земельным налогом (ч. 2 ст. 389 НК РФ)**

# Тема 3

## Внутридомовые и внешние инженерные сети

Д.Ю.Нифонтов, 2022

# Общее имущество в МКД

## Внутридомовые и внешние инженерные сети

Инженерные сети, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, могут находиться:

- внутри квартир или нежилых помещений – например, стояки (подп. «д» п.2 Правил 491);
- вне квартир и нежилых помещений, но в пределах МКД – например, индивидуальный тепловой пункт (подп. «д» п.2 Правил 491);
- вне МКД, но в пределах ЗУ, на котором расположен МКД – например, трансформаторные подстанции, тепловые пункты для обслуживания одного дома (подп. «ж» п.2 Правил 491).

# Общее имущество в МКД

## Внутридомовые и внешние инженерные сети

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав ОИ, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД (п. 8 Правил № 491).

Границей эксплуатационной ответственности при наличии ОДПУ соответствующего КР, **если иное не установлено соглашением собственников помещений** с исполнителем КУ или РСО, является место соединения ОДПУ с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

В состав ОИ среди прочего включаются объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД (подп. «ж» п. 2 Правил № 491).

# Общее имущество в МКД

## Внутридомовые и внешние инженерные сети

**Для включения объектов внешней инфраструктуры в состав ОИ объект должен обслуживать только один МКД!**

*Судебная практика:*

- часть тепловых сетей, по которым осуществляется теплоснабжение как жилого дома, так и другого здания, не может быть отнесена к составу ОИ в МКД (постановление президиума ВАС РФ от 15.12.2009 N 14801/08);*
- насос для подкачки воды, предназначенный для обслуживания более одного помещения в нескольких МКД, не может быть отнесен к ОИ отдельно взятого МКД (определение ВАС РФ от 2.08.2012 № ВАС-9948/12);*
- водопроводные и канализационные сети, обеспечивающие не только внутридомовую систему водоснабжения и водоотведения, но и систему за ее пределами, не могут быть включены в состав ОИ в отсутствие правоустанавливающих документов (постановление 17 ААС от 29.01.2016 N 17АП-18007/15).*



# Общее имущество в МКД

## Внутридомовые и внешние инженерные сети

**Обслуживание только одного МКД – недостаточное условие для признания элементов внешних сетей частью ОИ!**

*Судебная практика:*

- По общему правилу (в отсутствии доказательств иного) сети, находящиеся за границей внешней стены МКД, не являются ОИ этого дома и не должны ими обслуживаться (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 14.01.2016 по делу № А43-1071/2015);*
- Определение ВС РФ от 26.12.2016 № 308-ЭС16-7314 по делу № А53-8395/2015: «При исследовании актов разграничения балансовой принадлежности ... судам следовало установить, имеются ли предусмотренные законодательством РФ основания для установления границы балансовой принадлежности по сетям теплоснабжения за пределами внешней границы стены МКД, в том числе имелось ли предусмотренное подп. "а" п.1 Правил N 491 волеизъявление управомоченных собственников помещений в МКД на определение состава ОИ МКД, и может ли спорный участок тепловых сетей быть отнесен к иным объектам, предназначенным для обслуживания одного МКД в соответствии с подпунктом "ж" пункта 2 Правил N 491... Передача застройщиком теплопровода управляющей компании не дает оснований полагать, что его собственником стали жильцы МКД».*

# Общее имущество в МКД

## Внутридомовые и внешние инженерные сети

Письмом Минстроя России от 18 сентября 2017 № 33418-АЧ/04 разъяснено

Исчерпывающий перечень имущества, составляющего ОИ в МКД, установлен Правилами 491. В указанный перечень сети наружного освещения придомовой территории не включены. Обязанность собственников помещений в многоквартирных домах нести расходы по уличному (дворовому) освещению действующее законодательство не содержит.

При этом в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2013 № 131-ФЗ к вопросам местного значения городского, сельского поселения, городского округа отнесена организация благоустройства территории городского, сельского поселения, городского округа, в том числе и освещение улиц. Финансовые обязательства, возникающие в связи с решением вопросов местного значения, исполняются за счет средств местных бюджетов (за исключением субвенций, предоставляемых местным бюджетам из федерального бюджета и бюджетов субъектов РФ).

Таким образом, по мнению Минстроя России, организация и ремонт уличного (дворового) освещения относится к компетенции органов местного самоуправления.

# Балансовая принадлежность

## Сети теплоснабжения

Правила организации теплоснабжения в РФ, утв. ПП РФ от 08.08.2012 N 808:

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

...

"**акт разграничения балансовой принадлежности**" - документ, определяющий **границы владения** тепловыми сетями, источниками тепловой энергии и теплопотребляющими установками различными лицами **на праве собственности или ином законном основании;**

"**граница балансовой принадлежности**" - **линия раздела** тепловых сетей, источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок между владельцами **по признаку собственности или владения** на ином предусмотренном федеральными законами основании;

...

21. ...К договору теплоснабжения прилагаются **акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей...**

# Балансовая принадлежность

## Сети электроснабжения

Пункт 2 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утв. ПП РФ от 27.12.2004 N 861:

*"акт разграничения балансовой принадлежности электросетей (акт разграничения границ балансовой принадлежности сторон, акт разграничения балансовой принадлежности электрических сетей)" - документ, составленный собственниками объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств), определяющий границы балансовой принадлежности;*

*"граница балансовой принадлежности" - линия раздела объектов электроэнергетики между владельцами по признаку собственности или владения на ином предусмотренном федеральными законами основании, определяющая границу эксплуатационной ответственности между сетевой организацией и потребителем услуг по передаче электрической энергии (потребителем электрической энергии, в интересах которого заключается договор об оказании услуг по передаче электрической энергии) за состояние и обслуживание электроустановок;*

# Балансовая принадлежность

## Сети водоснабжения и водоотведения

**Пункт 2 Правил горячего водоснабжения, утв. ПП РФ от 29.07.2013 N 642:**

*"граница балансовой принадлежности" - линия раздела объектов централизованных систем горячего водоснабжения, в том числе водопроводных сетей, между владельцами, определяемая по признаку собственности или владению на ином предусмотренном федеральными законами основании;*

**Пункт 2 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утв. ПП РФ от 29.07.2013 N 644:**

*"граница балансовой принадлежности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, между владельцами по признаку собственности или владения на ином законном основании;*

# Эксплуатационная ответственность

## Сети теплоснабжения

Правила организации теплоснабжения в РФ, утв. ПП РФ от 08.08.2012 N 808:

2. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

"**акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон**" - документ, определяющий **границы ответственности сторон за эксплуатацию** соответствующих тепловых сетей, источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок;

"**граница эксплуатационной ответственности**" - **линия раздела элементов источников тепловой энергии, тепловых сетей или теплопотребляющих установок по признаку ответственности за эксплуатацию тех или иных элементов**, устанавливаемая **соглашением сторон** договора теплоснабжения, договора оказания услуг по передаче тепловой энергии, теплоносителя, договора поставки тепловой энергии (мощности) и (или) теплоносителя, **а при отсутствии такого соглашения - определяемая по границе балансовой принадлежности**;

21. ... К договору теплоснабжения прилагаются акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и **акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон**...

# Эксплуатационная ответственность

## Сети электроснабжения

Пункт 2 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утв. ПП РФ от 27.12.2004 N 861:

*"акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон" - документ, составленный собственниками объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств), определяющий границы ответственности сторон за эксплуатацию соответствующих объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств);*



# Эксплуатационная ответственность

## Сети водоснабжения и водоотведения

**Пункт 2 Правил горячего водоснабжения, утв. ПП РФ от 29.07.2013 N 642:**

*"граница эксплуатационной ответственности" - линия раздела объектов централизованных систем ГВС, в том числе водопроводных сетей, устанавливаемая договором горячего водоснабжения, договором по транспортировке горячей воды, определяемая по признаку ответственности за эксплуатацию этих объектов и соглашению сторон, а при отсутствии такого соглашения - по границе балансовой принадлежности. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета воды и тепловой энергии в составе горячей воды границей эксплуатационной ответственности является точка подключения (присоединения);*

**Пункт 2 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утв. ПП РФ от 29.07.2013 N 644:**

*"граница эксплуатационной ответственности" - линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод;*



# Особенности поставки коммунальных ресурсов

## Теплоснабжение

Статья 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»:

**5. Местом исполнения обязательств теплоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности теплопотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации или теплосетевой организации либо в точке подключения (технологического присоединения) к бесхозной тепловой сети.**

**6. В случае выявления бесхозных тепловых сетей (тепловых сетей, не имеющих эксплуатирующей организации) орган местного самоуправления до признания права собственности на указанные бесхозные тепловые сети в течение тридцати дней с даты их выявления обязан определить теплосетевую организацию, тепловые сети которой непосредственно соединены с указанными бесхозными тепловыми сетями, или единую теплоснабжающую организацию в системе теплоснабжения, в которую входят указанные бесхозные тепловые сети и которая осуществляет содержание и обслуживание указанных бесхозных тепловых сетей. Орган регулирования обязан включить затраты на содержание и обслуживание бесхозных тепловых сетей в тарифы соответствующей организации на следующий период регулирования.**

# Особенности поставки коммунальных ресурсов

## Теплоснабжение

Правила организации теплоснабжения в РФ, утв. ПП РФ от 08.08.2012 N 808:

*21. ... К договору теплоснабжения прилагаются **акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон**...*

# Особенности поставки коммунальных ресурсов

## Водоснабжение и водоотведение

Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»

### Статья 13. Договор горячего или холодного водоснабжения

#### 5. Существенными условиями договора водоснабжения являются:

8) **границы эксплуатационной ответственности** по водопроводным сетям абонента и организации, осуществляющей горячее водоснабжение или холодное водоснабжение, определенные по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации этих систем или сетей;

**7. Местом исполнения обязательств** организацией, осуществляющей горячее водоснабжение или холодное водоснабжение, является **точка на границе эксплуатационной ответственности** абонента и такой организации по водопроводным сетям, если иное не предусмотрено договором водоснабжения.

**8.** Договоры горячего водоснабжения, договоры холодного водоснабжения заключаются в соответствии с типовым договором горячего водоснабжения и типовым договором холодного водоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

# Особенности поставки коммунальных ресурсов

## Водоснабжение и водоотведение

Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»

### Статья 14. Договор водоотведения

**5. Существенными условиями договора водоотведения являются:**

**11) границы эксплуатационной ответственности по сетям водоотведения абонента и организации, осуществляющей водоотведение, определенные по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию этих сетей;**

**7. Местом исполнения обязательств организацией, осуществляющей водоотведение, является точка на границе эксплуатационной ответственности абонента и этой организации по канализационным сетям, если иное не предусмотрено договором водоотведения.**

**8. Договоры водоотведения заключаются в соответствии с типовым договором водоотведения, утвержденным Правительством Российской Федерации.**

# Особенности поставки коммунальных ресурсов

## Водоснабжение и водоотведение

### Граница эксплуатационной ответственности по сетям водоотведения МКД

- Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2009 N 17АП-3132/2009-ГК по делу N А50-20028/2008*
- Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2012 N 17АП-8109/2012-ГК по делу N А71-4216/2012*
- Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.10.2016 N Ф09-8649/16 по делу N А76-4485/2015*
- Постановление ФАС Уральского округа от 23.05.2013 N Ф09-3089/13 по делу N А71-10071/12*
- Постановление ФАС Уральского округа от 20.03.2013 N Ф09-1503/13 по делу N А71-8797/2012*
- Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2013 по делу N А14-16973/2012*

# Особенности поставки коммунальных ресурсов

## Электроснабжение

**Постановление Правительства РФ от 27.12.2004 N 861** «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг...»:

**"точка поставки"** - место исполнения обязательств по договору об оказании услуг по передаче электрической энергии, используемое для определения объема взаимных обязательств сторон по договору, расположенное на границе балансовой принадлежности энергопринимающих устройств, определенной в документах о технологическом присоединении, а до составления в установленном порядке документов о технологическом присоединении - в точке присоединения энергопринимающего устройства (объекта электроэнергетики);

**"точка присоединения к электрической сети"** - место физического соединения энергопринимающего устройства (энергетической установки) потребителя услуг по передаче электрической энергии (потребителя электрической энергии, в интересах которого заключается договор об оказании услуг по передаче электрической энергии) с электрической сетью сетевой организации;

**"энергопринимающие устройства потребителя"** - находящиеся у потребителя аппараты, агрегаты, механизмы, устройства и иное оборудование (или их комплекс), предназначенные для преобразования электрической энергии в другой вид энергии в целях использования (потребления) и имеющие между собой электрические связи.

# Тема 4

## Владение, пользование и распоряжение общим имуществом МКД

Д.Ю.Нифонтов, 2022

# Общее имущество в МКД

Часть 2 статьи 36 ЖК РФ:

*«2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме».*



# Общее имущество в МКД

Часть 2 статьи 36 ЖК РФ:

**«2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме».**

Статья 290 ГК РФ:

**«Статья 290. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме**

**1. Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.**

**2. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру».**

# Общее имущество в МКД

## Статья 37 ЖК РФ:

*«1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.*

*2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.*

*3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.*

*4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:*

*1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;*

*2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение».*

# Общее имущество в МКД

## Статья 38 ЖК РФ:

*«Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме:*

*1. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.*

*2. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными».*

# Общее имущество в МКД

**Статья 23 Федерального закона от 21.07.1997 N122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (действовала по 31.12.2016):**

*«Статья 23. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах:*

- 1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации.*
- 2. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество».*

# Общее имущество в МКД

Часть 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действует с 01.01.2017):

*«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...».*

# Общее имущество в МКД

Приказом Росстандарта от 12.12.2014 №2018-ст принят и введен в действие «ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов» (ОКОФ). Согласно Введению ОКОФ *«ОКОФ применяется для целей бюджетного (бухгалтерского) учета организациями государственного сектора в случаях, предусмотренных федеральными стандартами, если иное не установлено уполномоченными органами государственного регулирования бухгалтерского учета. Объектами классификации в ОКОФ являются основные фонды».*

ОКОФ присваивает код 100.00.00.00 группировке «Жилые здания и помещения». **В указанной группировке нет такого вида объекта как «многоквартирные дома»**

Часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» устанавливает:

*«При государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. **Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется».***

# Общее имущество в МКД

Часть 2 статьи 36 ЖК РФ:

*«2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме».*

Часть 1 статьи 39 ЖК РФ:

*«1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме».*

# Управление МКД

«Управление МКД», «Оперативное управление»,  
«Доверительное управление», «Хозяйственное ведение»

Статья 209 ГК РФ:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Статья 216 ГК РФ:

«Статья 216. Вещные права лиц, не являющихся собственниками

1. Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:  
право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст.265);  
право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст.268);  
сервитуты (статьи 274, 277);

право **хозяйственного ведения имуществом** (статья 294) и право **оперативного управления имуществом** (статья 296).

2. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

3. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

4. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 настоящего Кодекса».



# Управление МКД

«Управление МКД», «Оперативное управление»,  
«Доверительное управление», «Хозяйственное ведение»

Часть 4 статьи 209 ГК РФ:

«4. Собственник может передать свое имущество в **доверительное управление** другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

Часть 1 статьи 131 ГК РФ:

«1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. **Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты**, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами».

# Управление МКД

«Управление МКД», «Оперативное управление»,  
«Доверительное управление», «Хозяйственное ведение»

## 1. «Оперативное управление» и «хозяйственное ведение»

Глава 19 (статьи 294-300) ГК РФ предполагает возможность передачи **муниципального или государственного имущества** в хозяйственное ведение соответственно муниципального или государственного унитарного предприятия, либо в оперативное управление учреждения или казенного предприятия. Указанный раздел ГК РФ не предусматривает передачу общего имущества собственников помещений МКД в оперативное управление и/или хозяйственное ведение какому бы то ни было лицу, как этого не предусматривает и никакая иная норма действующего законодательства РФ.

## 2. «Доверительное управление»

Порядок передачи имущества в **доверительное управление** регламентируется главой 53 (статьи 1012-1026) ГК РФ. Согласно статье 2012 ГК РФ имущество передается в управление до договору доверительного управления.

Часть 3 ст.1012 ГК РФ: *«3. Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени...».*

Часть 2 ст.1017 ГК РФ: *«2. Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества...».*

# Тема 5

## Содержание жилого помещения

Д.Ю.Нифонтов, 2022

# Содержание жилья

## Часть 1 статьи 158 ЖК РФ

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также **участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме** соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество **путем внесения платы за содержание жилого помещения**, взносов на капитальный ремонт.

*(!) Из данной нормы следует, что собственник помещения (независимо от категории помещения — жилое или нежилое) обязан самостоятельно содержать принадлежащее ему помещение (порядок такого содержания не регламентируется), а также участвовать в расходах на содержание ОИ «путем внесения платы за **содержание жилого помещения**».*

## Часть 1 статьи 162 ЖК РФ

**Каждый собственник** помещения в многоквартирном доме **самостоятельно исполняет обязанности по договору** управления многоквартирным домом, в том числе обязанность **по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги**, и не отвечает по **обязательствам других собственников помещений** в данном доме.

# Содержание жилья

Статья 154 ЖК РФ, определяющая структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, расшифровывает понятие «**плата за содержание жилого помещения**».

Пункт 2 части 1 указанной статьи (регламентирующей состав платы для нанимателей жилых помещений) и пункт 1 части 2 той же статьи 154 ЖК РФ (регламентирующей состав платы для собственников помещений) устанавливают, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в числе прочего, включает в себя:

**«плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме».**

# Содержание жилья

Исходя из приведенного определения, «содержание жилого помещения» не предусматривает содержание конкретно жилого помещения, а включает в себя строго определенный перечень услуг, в числе которых:

1. услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
2. содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
3. коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ранее называемые «коммунальные услуги на общедомовые нужды», с 01.01.2017 включенные в состав «содержания жилья» **Федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ**).

# Содержание жилого помещения

↓  
Содержание и текущий  
ремонт ОИ в МКД

↙  
Управление  
МКД

↘  
Коммунальные  
ресурсы на СОИ

# Управление МКД

## Часть 1 статьи 161 ЖК РФ:

*«Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами».*



# Управление МКД

Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (Правила 416).

Пункты 2-3 Правил 416:

*«2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме*

*3. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного МКД как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - минимальный перечень)».*

# Управление МКД

## Статья 161 ЖК РФ:

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

# Управление МКД

## Статья 161 ЖК РФ:

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение **шести месяцев\*** до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

*\* В редакции Федерального закона от 04.06.2018 N 134-ФЗ, действующей с 15.06.2018*

# Управление МКД

## Статья 161 ЖК РФ:

17. Управление МКД, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством РФ. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению МКД до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления МКД или до заключения договора управления МКД с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в МКД или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года.

*норма введена с 12.01.2019 Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ*

# Управление МКД

## Статья 161 ЖК РФ:

2.1. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

# Управление МКД

## Статья 161 ЖК РФ:

2.2. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания ОИ в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ Правил 354, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору...

# Управление МКД

## Статья 161 ЖК РФ:

2.3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

# Управление МКД

## **Статья 161 ЖК РФ:**

1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.



# Управление МКД

## Часть 1 статьи 161 ЖК РФ:

*«Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). **Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами».***

# Управление МКД

## Раздел II Правил 416

4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

*(в ред. Постановления Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)*

# Управление МКД

## Раздел II Правил 416

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

*(пп. "б" в ред. Постановления Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090)*

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

# Управление МКД

## Раздел II Правил 416

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- подготовка предложений о передаче объектов ОИ собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

# Управление МКД

## Раздел II Правил 416

- г) организация собственниками помещений в МКД, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления МКД, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:
- уведомление, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, собственников помещений в МКД, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;
  - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
  - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
  - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
  - документальное оформление решений, принятых собранием;
  - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

# Управление МКД

## Раздел II Правил 416

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ собственников помещений в МКД;
- заключение с собственниками и пользователями помещений в МКД договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа с РСО в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и СОИ в МКД, а также договоров на тех. обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);

# Управление МКД

## Раздел II Правил 416

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;



# Управление МКД

## Раздел II Правил 416

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту ОИ в МКД, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт ОИ в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с РСО за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения КР СОИ;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;



# Управление МКД

## Раздел II Правил 416

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в МКД отчетов об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления МКД;
- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным ПП РФ от 23 сентября 2010 г. N 731;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

# Управление МКД

## Раздел III Правил 416 «Перечень услуг по Сир ОИ в МКД»

5. Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в МКД для утверждения в зависимости от способа управления МКД управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в этом доме - одним из таких собственников.

6. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

7. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

8. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

9. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (далее - аварийно-диспетчерская служба).

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме положения об осуществлении деятельности АДС подлежат включению в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы по Сир ОИ в МКД, осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, или заключается договор об осуществлении деятельности АДС с организацией, осуществляющей такую деятельность.

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

10. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил, заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, иных обязательств товарищества или кооператива по управлению многоквартирным домом, и принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

*(в ред. ПП РФ от 27.03.2018 N 331, действующей с 01.03.2019)*

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

11. Аварийно-диспетчерская служба с помощью системы диспетчеризации обеспечивает:

- контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
- громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов.

12. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся в том числе в форме электронных документов.

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

*(пункт 13 в ред. ПП РФ от 27.03.2018 N 331, действующей с 01.03.2019)*

### 13. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

- ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;
- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

*(пункт 13 в ред. ПП РФ от 27.03.2018 N 331, действующей с 01.03.2019)*

- ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;
- подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;
- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.



# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

При этом собственник или пользователь помещения в многоквартирном доме должен быть в течение получаса с момента регистрации заявки проинформирован о планируемых сроках исполнения заявки.

В случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления аварийно-диспетчерская служба также информирует орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения.

Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

Работа АДС должна осуществляться в соответствии с требованиями нормативных правовых актов РФ, направленными на обеспечение тишины и покоя граждан. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с требованиями настоящих Правил.



# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

14. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав ОИ собственников помещений в МКД, АДС сообщает об этом в аварийные службы соответствующих РСО и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством РФ предусмотрены специальные требования к осуществлению РСО деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, АДС сообщает об этом в аварийные службы соответствующих РСО и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

15. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив, собственники помещений при непосредственном способе управления многоквартирным домом в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, представляют в аварийно-диспетчерскую службу комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

16. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, товарищество или кооператив, собственники помещений при непосредственном способе управления многоквартирным домом обеспечивают свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

17. АДС осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

Регистрация заявок осуществляется в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) **и с использованием в соответствии с законодательством Российской Федерации записи телефонного разговора.** *[в ред. ПП РФ от 27.03.2018 N 331]*

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

*с 01.03.2019 ПП РФ от 27.03.2018 N 331 введено еще несколько норм:*

17(1). При поступлении заявки аварийно-диспетчерская служба выясняет причины, характер обращения и принимает оперативные решения о взаимодействии с иными аварийно-ремонтными службами. Сведения о принятом решении фиксируются в журнале учета заявок или государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе. Аварийно-диспетчерская служба организует исполнение поступившей заявки в сроки, установленные пунктом 13 настоящих Правил.

17(2). При регистрации заявки аварийно-диспетчерская служба сообщает собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме, обратившемуся с заявкой, ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки.

17(3). При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания должны обеспечиваться безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды, сохранность имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

# Управление МКД

## Раздел IV Правил 416 «Аварийно-диспетчерское обслуживание»

*с 01.03.2019 ПП РФ от 27.03.2018 N 331 введено еще несколько норм:*

Сотрудники АДС, осуществляющие выезды для исполнения заявок, должны быть обеспечены необходимыми средствами, в том числе оборудованием и материалами, для исполнения заявки. В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника АДС в помещение в МКД, АДС информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о ФИО сотрудника (сотрудников) АДС, который будет осуществлять исполнение заявки. Сотрудник АДС обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.

17(4). АДС осуществляет оперативный контроль сроков, качества исполнения поступивших заявок с использованием инструментов фотофиксации, оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме на предмет качества исполнения поступивших заявок. Результаты контроля вносятся в журнал учета заявок или государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе.

# Управление МКД

## Раздел VII (введен в Правил 416 с 01.03.2019 ПП РФ 331):

### VII. Организация взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в МКД

27. Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия (далее - представительство управляющей организации). Представительство управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования, в том числе в пределах внутригородского района в городском округе с внутригородским делением либо внутригородской территории города федерального значения, на территории которого располагаются МКД, управление которыми осуществляет такая управляющая организация, в пешей доступности от указанных МКД. При этом для целей настоящих Правил **под пешей доступностью понимается расстояние не более 3 километров, преодолеваемое пешком.**

# Управление МКД

## Раздел VII (введен в Правил 416 с 01.03.2019 ПП РФ 331):

### VII. Организация взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в МКД

28. Представительство управляющей организации предназначено для приема собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является.

29. Управляющая организация раскрывает в соответствии с разделом VIII настоящих Правил информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме уполномоченными лицами управляющей организации (далее - прием), который должен осуществляться не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется в представительстве управляющей организации лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей организации, а также иными уполномоченными лицами.



# Управление МКД

## Раздел VII (введен в Правил 416 с 01.03.2019 ПП РФ 331):

### VII. Организация взаимодействия управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в МКД

30. Запись на прием осуществляется непосредственно в представительстве управляющей организации, по телефону управляющей организации или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.

При осуществлении записи на прием сотрудник представительства управляющей организации выясняет наличие имеющихся заявок в аварийно-диспетчерскую службу от обратившегося собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, статус рассмотрения и результат выполнения указанных заявок и вносит данную информацию, дату приема, должность лица, осуществляющего прием, в журнал личного приема. Копия записи в журнале личного приема передается обратившемуся собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме.

Результат приема фиксируется в журнале личного приема.



# Содержание общего имущества

## Статья 39 ЖК РФ

- 1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.*
- 2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.*
- 3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.*

## Часть 1 статьи 158 ЖК РФ

*Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также **участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.***

# Содержание общего имущества

## Часть 1.1 статьи 161 ЖК РФ

*1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 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:*

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;*
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;*
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;*
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;*

# Содержание общего имущества

## Часть 1.1 статьи 161 ЖК РФ

*5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.*

# Содержание общего имущества

## Часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ

*Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.*

# Содержание общего имущества

## Часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ

Состав **минимального перечня** необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, **порядок** их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

ПП РФ от 03.04.2013 N 290

# Содержание общего имущества

## Часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ

Состав **минимального перечня** необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, **порядок** их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

ПП РФ от 03.04.2013 N 290

## Часть 3 статьи 39 ЖК РФ

**Правила** содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

ПП РФ от 13.08.2006 N 491

# Содержание общего имущества

## Правила содержания ОИ в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 N491):

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- а) осмотр ОИ, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния ОИ требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в) поддержание помещений, входящих в состав ОИ, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях\*;

# Содержание общего имущества

## Правила содержания ОИ в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 N491):

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в МКД;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

д(2)) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;



# Содержание общего имущества

**Правила содержания ОИ в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 N491):**

- з) **текущий** и капитальный **ремонт**, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание ОИ, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- и) проведение обязательных в отношении ОИ мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;
- к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);
- л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании ОИ в МКД, а также отведение сточных вод в целях содержания ОИ в таком доме при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в МКД включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

# Содержание общего имущества

## Правила содержания ОИ в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 N491):

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав ОИ, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами 354;

# Содержание общего имущества

## Правила содержания ОИ в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 N491):

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

11(1). Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

# Содержание общего имущества

**Правила содержания ОИ в МКД (ПП РФ от 13.08.2006 N491):**

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

ПП РФ от 03.04.2013 N 290

11(1). **Минимальный перечень** услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

*Пункт 11(1) Правил 491 дублирует часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ*

# Текущий ремонт

## Правила содержания ОИ в МКД (Правила 491):

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

...

з) **текущий** и капитальный **ремонт**, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

...

# Текущий ремонт

## Правила содержания ОИ в МКД (Правила 491):

18. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

19. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

# Текущий ремонт

## Правила содержания ОИ в МКД (Правила 491):

20. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

24. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

...

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению **текущего ремонта**, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

# Текущий ремонт

## Статья 44 ЖК РФ

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

...

4.1) принятие решений о **текущем ремонте** общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

## Часть 2 статьи 145 ЖК РФ

2. К компетенции общего собрания членов ТСЖ относятся:

...

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе **фондов на проведение текущего** и капитального **ремонта** общего имущества в МКД) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

...

8) утверждение **годового плана** содержания и **ремонта** общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;



# Текущий ремонт

## Часть 5 статьи 161.1 ЖК РФ

5. Совет многоквартирного дома:

...

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

## Часть 8 статьи 161.1 ЖК РФ

8. Председатель совета многоквартирного дома:

...

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, **подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме...

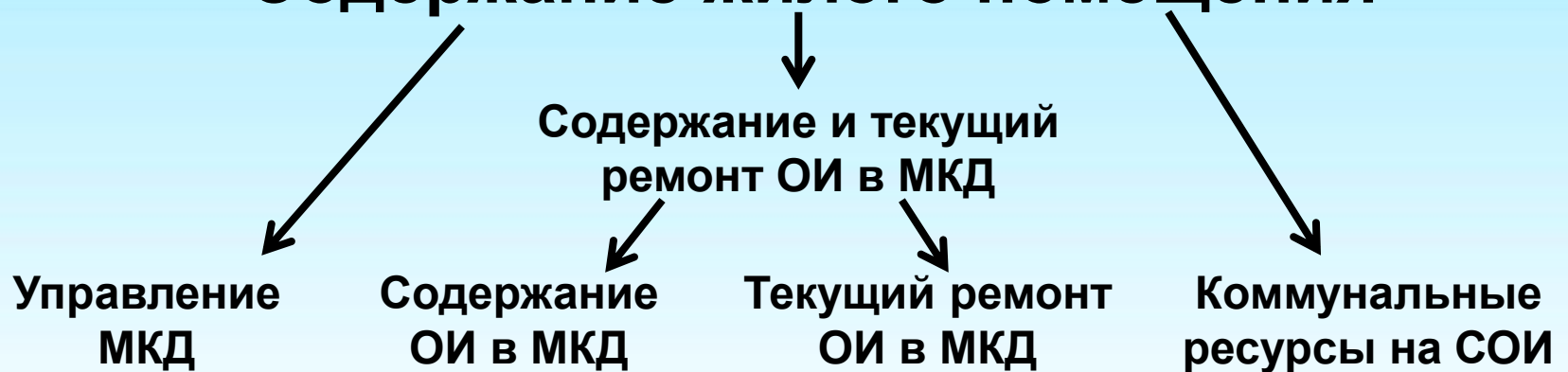
# Содержание жилого помещения

↓  
Содержание и текущий  
ремонт ОИ в МКД

↙  
Управление  
МКД

↘  
Коммунальные  
ресурсы на СОИ

# Содержание жилого помещения



# Содержание жилого помещения

## Содержание и текущий ремонт ОИ в МКД

### Управление МКД

- хранение тех. документации;
- хранение информации о собственниках и нанимателях
- подготовка предложений по СОИ и ТР;
- организация и осуществление расчетов за услуги и работы;
- и т.д. и т.п.

### Содержание ОИ в МКД

- осмотр ОИ;
- обеспечение готовности внутри-домовых систем;
- уборка помещений общего пользования и земельного участка;
- сбор и вывоз ЖБО;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- и т.д. и т.п.

### Текущий ремонт ОИ в МКД

- работы для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (по решению ОСС)

### Коммунальные ресурсы на СОИ

- горячая вода, холодная вода, электроэнергия, потребляемые при СОИ, отведение сточных вод в целях СОИ

# Состав работ и услуг по содержанию жилья

## НПА, подлежащие обязательному исполнению:

- Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ)
- Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений»
- Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «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»
- Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

# Состав работ и услуг по содержанию жилья

## НПА, подлежащие обязательному исполнению:

- Постановление Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»
- Приказ Минстроя России от 05.12.2017 N 1614/пр «Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд»
- Постановление правительства Российской Федерации от 25.01.2011 №18 «Правила установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений; Требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»
- Постановление Правительства РФ от 24 июня 2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах»

# Состав работ и услуг по содержанию жилья

## НПА, подлежащие обязательному исполнению:

- Постановление Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
- Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

# Состав работ и услуг по содержанию жилья

## Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 N 22

*«15. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации (часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ).*

*Перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (пункт 5 части 2 статьи 44, часть 7 статьи 156 ЖК РФ).*

*Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и порядок обжалования в суд решения, принятого общим собранием собственников помещений в таком доме, установлены статьями 45 и 46 ЖК РФ, а также главой 9.1 ГК РФ».*



# Состав работ и услуг по содержанию жилья

При управлении домом УО:

Статья 162 ЖК РФ:

«1. ...При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания...

...

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

...

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством».

# Состав работ и услуг по содержанию жилья

## При управлении домом ТСЖ/ЖСК:

Часть 2 статьи 145 ЖК РФ:

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

# Акт выполненных работ

Пункт 9 Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. **ПП РФ от 03.04.2013 N 290**:

9. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в **актах**, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Форма акта утверждена **Приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. N 761/пр**

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

# Акт выполненных работ

Правомочие собственника на подписание акта приемки выполненных работ подтверждается решением ОСС либо выданными собственниками помещений доверенностями.

Если в МКД выбран совет, то подписание актов выполненных работ председателем совета МКД является его обязанностью (п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ).

От имени ТСЖ такой акт подписывает председатель правления ТСЖ или иное лицо на основании доверенности, выданной ТСЖ.

Если периодичность составления актов не установлена договором, то сроки оформления актов приемки должны определяться в соответствии с фактическими сроками проведения работ.

Несоблюдение формы акта может стать поводом для привлечения организации, ее должностных лиц к административной ответственности

# **Тема 6**

## **Утверждение размера платы за содержание жилья**

**Д.Ю.Нифонтов, 2022**

# Размер платы за содержание жилья

## **Часть 1 статьи 156 ЖК РФ:**

1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

## **Пункт 29 Правил 491:**

29. Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание ОИ в соответствии с требованиями законодательства РФ...

# Размер платы за содержание жилья

## Часть 2 статьи 161 ЖК РФ

*«2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:*

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;*
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;*
- 3) управление управляющей организацией».*

# Размер платы за содержание жилья

## При непосредственном управлении

### Статья 164 ЖК РФ:

1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.



# Размер платы за содержание жилья

## При непосредственном управлении

### Правила 491:

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

36. В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления МКД, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах РФ - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта РФ) в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением ОСС перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

# Размер платы за содержание жилья

## При управлении домом ТСЖ

### Статья 137 ЖК РФ

1. Товарищество собственников жилья вправе:
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества **размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме** в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

### Статья 142 ЖК РФ

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

...

- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

# Размер платы за содержание жилья

## При управлении домом ТСЖ

### Правила 491:

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В указанный размер платежей и (или) взносов с 1 января 2017 г. также включаются расходы товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 29 настоящих Правил.

# Размер платы за содержание жилья

## При управлении домом УО

В случае, если домом управляет управляющая организация, в соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ с такой управляющей организацией заключается **договор управления**.

### Часть 2 статьи 162 ЖК РФ:

*«2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме...) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме...».*

# Размер платы за содержание жилья

## При управлении домом УО

### Часть 3 статьи 162 ЖК РФ:

*«3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:*

*1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;*

*2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;*

*3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы».*

# Размер платы за содержание жилья

## При управлении домом УО

### Часть 1 статьи 432 ГК РФ:

*«1. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.*

***Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение».***

# Размер платы за содержание жилья

## При управлении домом УО

Часть 7 статьи 156 ЖК РФ: «**7. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, за исключением размера расходов, который определяется в соответствии с частью 9.2 настоящей статьи. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год**».

Пункт 17 Правил 491: «**17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования**».

# Размер платы за содержание жилья

## При управлении домом УО

Часть 1 статьи 162 ЖК РФ:

*«При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления **на условиях, указанных в решении данного общего собрания**. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора».*



# Размер платы за содержание жилья

## При управлении домом УО

Часть 4 статьи 162 ЖК РФ: «4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются **одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме**».

Пункт 31 Правил 491: «При определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации... **Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений**».

# Размер платы за содержание жилья

## Статья 161 ЖК РФ:

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации ... в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

17. Управление МКД, в отношении которого собственниками помещений в МКД не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством РФ. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению МКД до выбора собственниками помещений в МКД способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года.

**Порядок проведения конкурса утвержден ПП РФ от 6 февраля 2006 г. N 75**

# Размер платы за содержание жилья

## Дифференциация размера платы за содержание

**Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 N22:** *«12. Наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом».*

## **Постановление КС РФ от 29.01.2018 № 5-П**

Конституционный суд допустил возможность дифференциации размеров платежей за содержание для собственников разных категорий помещений в соответствии с дополнительными (не установленными законом) критериями, на основании соответствующего решения общего собрания собственников.

При этом КС указал, что суд может признать недействительным решение, если: размер платы установили произвольно; он не отвечает требованиям разумности, а дифференциация размеров платежей влечет недопустимые различия в правовом положении этих лиц.

# Размер платы за содержание жилья

## Перерасчет размера платы за содержание

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 помимо Правил содержания общего имущества (Правила 491) утверждены

**Правила 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**, согласно пункту 10 которых размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения (*в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*) от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения.

# Размер платы за содержание жилья

## Перерасчет размера платы за содержание

### Часть 11 статьи 156 ЖК РФ

11. Управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда **штраф в размере пятидесяти процентов** величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

# Размер платы за содержание жилья

## Индексация размера платы за содержание

В соответствии с Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр: *«Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на период более одного календарного года с учетом применения указанного в договоре управления индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг, установленной в договоре управления на соответствующий год действия такого договора».*

Из представленной нормы следует, что в договоре управления может быть предусмотрена индексация размера платы за содержание.

# Размер платы за содержание жилья

## Индексация размера платы за содержание

05 июля 2019г. Верховный суд РФ разъяснил, что управляющая организация может ежегодно индексировать плату за содержание жилья без решения общего собрания собственников, если такая индексация предусмотрена договором управления, так как договор управления и есть решение общего собрания о порядке изменения платы (Определение ВС РФ от 05.07.2019 N 307-ЭС19-2677).

Определениями от 08.08.2019 № 307-ЭС19-5652 по делу № А21-6042/2018 и от 19.07.2019 № 308-ЭС19-10842 по делу № А53-15504/2018 Верховный суд РФ признал, что индексация платы за содержание жилья противоречит нормам жилищного законодательства РФ.

В ноябре 2019 года Определением от 21.11.2019 № 307-ЭС19-11346 Верховный суд в очередной раз поменял свою позицию, установив законность индексации.



**СПАСИБО  
ЗА  
ВНИМАНИЕ!**



**Консультации по юридическим вопросам ЖКХ**

**[nifontov.dmitry@gmail.com](mailto:nifontov.dmitry@gmail.com)**

**[нифонтов.рф](http://нифонтов.рф)**