

БИБЛИОТЕЧКА «РОССИЙСКОЙ ГАЗЕТЫ»

**В.В. Новиков, А.П. Пинчуков,
С.В. Разворотнева, Е.Е. Юлегина**

**Кто хозяин в доме:
управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома**

Выпуск № 19
2016

В.В. Новиков, А.П. Пинчуков, С.В. Разворотнева, Е.Е. Юлегина.
Кто хозяин в доме: управление, содержание и ремонт много-
квартирного дома. — М.: Редакция «Российской газеты», 2016.
Вып. 19. — 160 с.

Кто отвечает за надлежащее состояние общего имущества? Стоит ли оформлять придомовую территорию в собственность? Как заработать на общем имуществе? Как создать товарищество собственников жилья? Куда обращаться, если капитальный ремонт сделан плохо? Ответы на эти и другие вопросы, связанные с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, вы найдете в книге.

Издание предназначено для собственников помещений в много-
квартирном доме и специалистов по управлению многоквартирными
домами.

- © В.В. Новиков, А.П. Пинчуков,
С.В. Разворотнева, Е.Е. Юлегина, 2016
- © ФГБУ «Редакция «Российской газеты», 2016

Предисловие

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме владеют также частью общедомового имущества. Общее имущество дома — это стены, крыши, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации, предназначенные для использования более чем одним собственником. Его состояние напрямую влияет на условия проживания в доме. Поэтому по закону собственники не только владеют общим имуществом, но и несут ответственность за его содержание. Об этой ответственности каждый месяц нам напоминают платежки: мы оплачиваем коммунальные ресурсы, которые расходуются для общедомовых нужд, платим управляющей компании за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, перечисляем взносы, которые пойдут на капитальный ремонт общего имущества. Однако мало кто задумывается о том, что общее имущество может быть не только затратной статьёй, но и приносить доход. Ведь если сдать подвал в аренду — денег может хватить и на оплату ремонта, и на коммунальные расходы. Впрочем, по этому пути идут очень немногие дома. Многие не знают о своих правах или не могут провести соответствующие решения через общие собрания.

Нередко случается, что имущество, принадлежащее по закону жителям дома, по факту оказывается в чужой собственности. В подвалах и лифтерных обосновались коммерческие фирмы, которые зачастую не платят ни за коммунальные ресурсы, ни за капитальный ремонт. В результате за них вынуждены платить собственники, проживающие в квартирах, и это далеко не все проблемы, которые приносят дому новоявленные владельцы общедомового имущества. Перекрытый доступ к инженерным коммуникациям, масштабные перепланировки — все это создает угрозу не только кошельку, но и безопасному существованию дома.

Как вернуть утраченное имущество и эффективно эксплуатировать его на пользу всего дома — ответы на эти вопросы вы найдете в книге. Значительное внимание в ней уделено подготовке и проведению капитального ремонта.

В последнее время в действующее законодательство было внесено много изменений. Информация о них также отражена в данном издании.

Эффективное использование общедомового имущества, качественное проведение текущего и капитального ремонта возможно только там, где есть квалифицированный заказчик — грамотный и ответственный собственник. Ведь именно собственники должны ежегодно утверждать план и смету текущего ремонта и проверять качество работы управляющей компании. В рамках проведения капитального ремонта собственникам также даны серьезные полномочия. Независимо от того, где накапливаются средства дома — на специальном счете, открытом для одного дома, или в «общем котле» — на счетах регионального оператора, именно собственники на общем собрании утверждают планы и сметы работ, они же подписывают акты выполненных работ.

На сегодня российское законодательство предполагает две формы самоорганизации собственников — советы домов и товарищества собственников жилья (далее также — ТСЖ). При этом ТСЖ, безусловно, является высшей формой такой самоорганизации. Оно имеет право самостоятельно управлять домом, нанимая для проведения отдельных работ компании-подрядчики или отдельных специалистов. И это, как правило, обходится дешевле, чем платить управляющей компании. Но даже если ТСЖ передает функции по управлению специализированной организации, оно остается для нее влиятельным и квалифицированным заказчиком. Достаточно напомнить, что являясь юридическим лицом, ТСЖ может самостоятельно собирать платежи граждан и перечислять их управляющей компании не ежемесячно, а только по мере качественного выполнения работ.

Эффективность работы ТСЖ доказана множеством примеров. Во всех городах России есть дома, где собственники взяли на себя ответственность за управление своим домом и создали ТСЖ. Как правило, платежи в этих домах не выше, чем в соседних, а вот состояние подъездов и дворов выгодно отличается от соседей. Как создать ТСЖ и обеспечить его эффективную работу — ответы на эти вопросы вы также найдете в книге.

НП «ЖКХ Контроль» искренне надеется, что данное издание поможет вам улучшить состояние вашего дома и, в конечном счете, повысить качество вашей жизни. Ведь знания — это сила. А знания, подкрепленные активностью и ответственностью жителей, способны сотворить настоящее чудо. И этим чудом будут покой и уют в вашем многоквартирном доме на долгие годы.

Сведения об авторах

Материалы сборника подготовлены экспертами некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль».

Новиков Валерий Валерьевич — начальник управления юридического сопровождения некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства „ЖКХ Контроль“» (НП «ЖКХ Контроль»), независимый федеральный эксперт в сфере жилищно-коммунального хозяйства, руководитель проекта «Всероссийский диктант» на знание законодательных основ жилищно-коммунального хозяйства.

Пинчуков Андрей Петрович — руководитель комиссии НП «ЖКХ Контроль» в сфере защиты прав собственников, председатель правления Костромской региональной Ассоциации товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов, независимый федеральный эксперт в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Разворотнева Светлана Викторовна — исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль», член Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания РФ, член Общественного совета при Министерстве энергетики РФ, заместитель председателя Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, член наблюдательного совета Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, кандидат политических наук.

Юлегина Елена Евгеньевна — эксперт в сфере управления многоквартирными домами, депутат Тверской городской Думы. Более 10 лет возглавляет Тверскую областную общественную организацию «Качество жизни», ведущую правозащитную деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства и осуществляющую социальную защиту населения, а также оказывающую активную помощь в создании и ведении деятельности тверских товариществ собственников жилья.

Некоммерческое партнерство «ЖКХ Контроль»

НП «ЖКХ Контроль» — некоммерческая организация, деятельность которой направлена на решение проблем в жилищно-коммунальной сфере, повышение эффективности работы отрасли, улучшение качества жизни граждан.

Главными задачами НП «ЖКХ Контроль» являются:

- объединение и поддержка некоммерческих организаций, работающих в сфере ЖКХ;
- развитие системы эффективного общественного контроля в жилищно-коммунальной сфере;
- разработка и реализация программ жилищного просвещения и профессионального образования в коммунальной отрасли;
- защита законных прав потребителей жилищно-коммунальных услуг;
- мониторинг исполнения законодательства в сфере ЖКХ, повышение эффективности правоприменительной практики, выявление системных проблем, требующих решения на законодательном уровне;
- разработка предложений, направленных на совершенствование нормативно-правовой базы жилищно-коммунального хозяйства.

Важнейшим направлением деятельности НП «ЖКХ Контроль» является оказание информационной, методической, организационной и иной поддержки региональным некоммерческим организациям, для чего НП «ЖКХ контроль» создает ресурсные центры в субъектах РФ — региональные центры общественного контроля.

Основное направление деятельности центров общественного контроля — осуществление общественного контроля за:

- 1) **капитальным ремонтом многоквартирных домов** (через анализ содержания региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов (и, где это требуется, инициирование корректировки сроков и содержания программ); контроль за его ходом;

- консультирование и обучение собственников в процессе приемки произведенных работ);
- 2) **переселением граждан из аварийного жилищного фонда** (в том числе контроль сроков и качества строительных работ, а также устранения недоделок и брака, допущенных в процессе строительства);
 - 3) **введением лицензирования и работой управляющих компаний** (представители региональных центров общественного контроля вошли в состав региональных лицензионных комиссий);
 - 4) **начислением платы за коммунальные платежи и тарифами на коммунальные ресурсы** (как на уровне конкретных потребителей, управляющих и ресурсоснабжающих организаций, так и на уровне отдельных регионов).

Более подробно о деятельности НП «ЖКХ Контроль» и региональных центров в субъектах РФ можно узнать на официальном сайте организации по адресу: www.gkhkontrol.ru.

Раздел I.

Общедомовое имущество

1. История возникновения общедомового имущества

Из норм федерального законодательства, решений Верховного Суда РФ и ВАС РФ следует, что единственным носителем права на общее имущество в многоквартирном доме является собственник помещения в многоквартирном доме.

На основании Закона РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» начиная с 1992 года граждане приватизировали свои квартиры в многоквартирных домах. В соответствии с ч. 2 ст. 3 этого закона, которая с 1 марта 2005 г. утратила силу в связи с введением в действие Жилищного кодекса РФ, собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда становились совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

➡ **Таким образом**, с началом приватизации в собственности граждан оказались не только сами квартиры, но и помещения общего пользования (общее имущество).

С принятием Жилищного кодекса РФ наряду с термином «места общего пользования» стал чаще использоваться термин «общее имущество собственников помещений многоквартирного дома».

Правила содержания, использования и порядка принятия решений по распоряжению общим имуществом установлены Жилищным кодексом РФ, а также нормативными правовыми актами Правительства РФ.

Статья 36 ЖК РФ определяет, что общее имущество в многоквартирном доме (далее также — МКД) принадлежит собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности. Это значит, что ни один собственник не может единолично распоряжаться общим имуществом. Для распоряжения таким имуществом необходимо общее решение всех собственников дома.

Важным событием 1992 года стала передача жилищного фонда РФ из федеральной собственности в собственность муниципальных образований или субъектов РФ (Москва и Санкт-Петербург). Передача госпредприятий и жилого фонда из федеральной собственности в собственность субъектов РФ и муниципальных образований осуществлялась по решениям советов народных депутатов субъектов, принятым в 1992 году на основании постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Следует отметить, что в этом федеральном акте и в местных решениях советов народных депутатов нет указаний о передаче в муниципальную собственность или собственность субъектов РФ (Москвы и Санкт-Петербурга) каких-либо технических или вспомогательных помещений многоквартирных домов: подвалов, чердаков или колясочных, относимых Жилищным кодексом РФ к общему имуществу собственников помещений.

Однако на уровне субъектов, городских и поселковых муниципальных образований с середины 1990-х годов возникла неправомерная практика, когда общее имущество собственников многоквартирных домов, прежде всего подвалы, чердаки, лифтерные, колясочные, в силу их коммерческой привлекательности отчуждалось сначала в муниципальную казну, а затем и третьим лицам. Администрации муниципальных образований в силу ошибочного понимания своих прав стали включать помещения общего имущества: колясочных, чердаков, технических подвалов, лифтерных, тепловых пунктов, электрощитовых, водомерных узлов и даже мусоросборных камер без согласия жителей в реестры муниципальной собственности, сдавать в аренду, а потом и распродавать.

Типичная схема отчуждения помещений городскими властями

- ⇒ **Шаг 1.** Привлекательный объект записывается во внутренний реестр муниципальной собственности.
- ⇒ **Шаг 2.** Помещение сдается в аренду.
- ⇒ **Шаг 3.** Изготавливается справка БТИ с указанием назначения помещения в соответствии с договором аренды.
- ⇒ **Шаг 4.** Объект регистрируется в собственность на основании выписки из реестра и справки БТИ. В качестве правоустанавливаю-

щего документа чаще указывается решение Совета народных депутатов субъекта Федерации 1992 года о передаче жилищного фонда из федеральной собственности в муниципальную собственность (хотя ни в одном таком документе отчуждаемый объект даже не упоминается, на этот вопиющий факт регистратор, принимающий документы у муниципального чиновника, внимания не обращает).

⇒ **Шаг 5.** Объект продается с торгов.

➡ **Таким образом,** предоставленная гражданам Жилищным кодексом РФ возможность самостоятельного управления своим жилищем зачастую не могла быть осуществлена из-за отсутствия у собственников дома самого предмета управления — общего имущества, представляющего собой единый, неделимый имущественный и территориальный комплекс — многоквартирный жилой дом.

Управление многоквартирным домом — дело непростое. Жители сталкиваются с неразберихой платежей за коммунальные ресурсы. Граждане, утратившие свое влияние на электрощитовые, бойлерные, тепловые пункты и т.д., не имеют возможности вести объективный учет ресурсов или предотвратить незаконные подключения. Данное обстоятельство обостряет проблему сохранности и безаварийной эксплуатации общего и неделимого имущественного комплекса многоквартирного жилого дома.

В процессе обоснования незаконного отчуждения имущества граждан городские комитеты, управляющие муниципальным имуществом, ссылались не только на вышеупомянутые, но и на другие документы, также не имеющие никакого отношения к вспомогательным помещениям, расположенным в жилых домах. Ссылки были, в частности, на распоряжение Президента РФ от 18.03.1992 № 114 «Об утверждении Положения об определении пообъектного состава федеральной, государственной и муниципальной собственности и порядке оформления прав собственности»¹, на Указ Президента РФ от 22.12.1993 № 2265 «О гарантиях местного самоуправления в Российской Федерации».

В г. Жуковском, отчуждая технический подвал в МКД, сослались даже на Указ Президента РСФСР от 03.12.1991 № 255 «О первоочередных мерах по организации работы промышленности РСФСР».

¹ Утратило силу.

Прикрываясь нормативными актами, незадачливые чиновники фактически подстрекали людей к недоверию действующей муниципальной власти и к ответным протестным акциям и социальным конфликтам.

Необоснованно отказывая собственникам в праве на нежилое помещение общего имущества дома, чиновники используют такую фразу: «Вы, жители, неправы — такова судебная практика». Переадресовывая граждан в суды, муниципальные чиновники подменяют работу исполнительной власти властью судебной, что крайне разорительно для бюджета страны (час работы судьи стоит в разы дороже работы специалиста отдела муниципального имущества), а для граждан такой оборот дела чаще всего представлял непреодолимое препятствие.

На лукавые аргументы комитетов по управлению имуществом о том, что, сдавая подвал в аренду, город якобы получает право собственности, существует масса решений высших судов о неправомерности такой позиции.

Статистика судебных решений в пользу собственников по искам ТСЖ о возврате подвалов в г. Москве

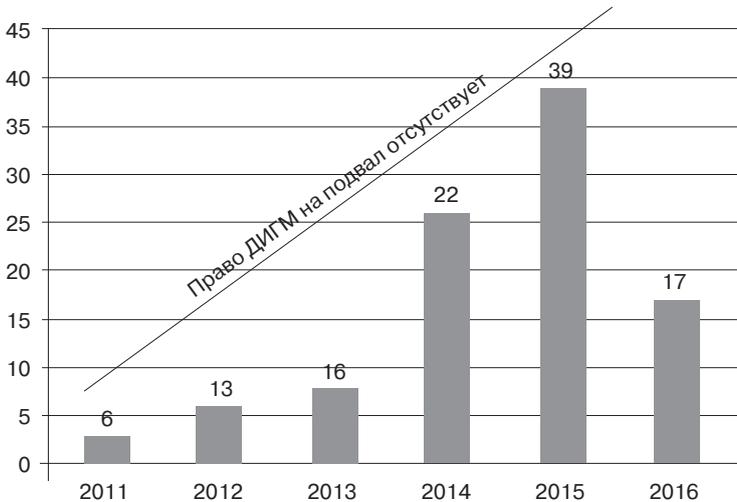


Рис. 1

При этом реальная судебная практика все больше свидетельствует о правоте собственников, суды единогласно выносят решения об отсутствии права собственности города на помещения общего имущества, даже зарегистрированные в государственном реестре прав.

Для примера на рис. 1 помещена диаграмма судебных решений, принятых по искам московских ТСЖ под руководством московской правозащитницы Т. Лебедевой, председателя ТСЖ «Дом на Фурманном» к Департаменту имущества г. Москвы (ДИГМ).

Главным аргументом муниципальных властей, распродающих нежилые помещения многоквартирных домов, является тезис о необходимости пополнения таким образом местных бюджетов. Между тем молодые мамы в домах, лишенных колясочных, обречены таскать коляски и велосипеды на девятый этаж. Жители не могут эффективно использовать свое общее домовое имущество, накапливая за счет этого средства на капитальный ремонт. Естественно, что жители МКД против такого использования общедомового имущества. К тому же это единственное оправдание при продаже объектов общего имущества на поверку оказывается ложным. Мелкий, сиюминутный выигрыш за счет незаконного отчуждения имущества граждан, подвалов или чердаков, выполняющих важную инженерную задачу сохранения самого жилого дома как цельной строительной конструкции, оборачивался для бюджета и граждан дополнительными непредсказуемыми, иногда катастрофическими издержками.

На рис. 2 дом № 16 по ул. Весенняя г. Междуреченске Кемеровской области, разрушившийся 31 мая 2016 г. вследствие ослабления несущей способности стен.



Рис. 2

Вместе с тем из норм федерального законодательства, решений Верховного Суда РФ и ВАС РФ следует, что единоличное право

субъекта РФ или городского муниципального образования на помещения, относимые ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу, отсутствует в силу закона, а единственным носителем права на него является собственник помещения в МКД.

Иными словами, какие бы аргументы (решения Думы, распоряжения администрации) городские органы власти и приводили, все они незаконны, и только общее собрание собственников имеет право решать судьбу общих помещений и относящихся к ним земельных участков.

2. Кто отвечает за надлежащее состояние общего имущества?

Согласно постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» (далее — Правила содержания общего имущества) общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- 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;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354;

- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Состав общего имущества определяется собственниками помещений многоквартирного дома, которые утверждают перечень (состав) общего имущества на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Содержание общего имущества в МКД регламентировано ст. 39 ЖК РФ.

⇒ Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

⇒ Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

⇒ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством РФ.

⇒ В соответствии с принципами, установленными Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.

В соответствии с п. 11 Правил содержания общего имущества 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:

- 1) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в п. 13 названных правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- 2) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- 3) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;
- 4) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- 5) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- 6) 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;
- 7) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;
- 8) 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;
- 9) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в пп. «а» — «д» п. 2 Правил содержания общего имущества, 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;
- 10) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;
- 11) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепло-

вой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в п. 6 вышеприведенного перечня, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно — услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья (далее также — ТСЖ), жилищного, жилищно-строительного кооператива (далее также — ЖСК) или иного специализированного потребительского кооператива или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом — лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

- собственниками помещений:
 - путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией — в соответствии с ч. 5 ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ;
 - путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), — в соответствии со ст. 164 ЖК РФ;
- товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным

потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

- путем членства собственников помещений в указанных организациях — в соответствии с разд. V и VI ЖК РФ;
- путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями — в соответствии с п. 2 ст. 138 ЖК РФ.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

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).

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.

Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ 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.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих

элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

3. Техническая документация на многоквартирный дом

На основании п. 24 Правил содержания общего имущества сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в МКД индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;
- документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной приказом Минрегиона России от 01.06.2007 № 45

«Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома». Указанная инструкция должна включать в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

- первый экземпляр — товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со ст. 139 ЖК РФ лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;
- второй экземпляр — по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано);
- третий экземпляр — в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

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

- копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП), содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
- 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 РФ формы градостроительного плана земельного участка);

- 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);
- проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);
- списки собственников и нанимателей помещений в МКД, а также лиц, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений), составленные с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;
- договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД;
- оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД;
- иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Ответственные лица обязаны в установленном законодательством РФ порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

4. Содержание общего имущества

В соответствии с п. 28 Правил содержания общего имущества собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме — в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;
- обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жи-

личного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Содержание общего имущества обеспечивается:

- собственниками помещений — за счет собственных средств;
- собственниками жилых помещений — гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, — за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;
- собственниками жилых помещений — физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, — за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;
- собственниками жилых помещений — гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии с Жилищным кодексом РФ компенсаций — за счет собственных

средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса РФ, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.



Обратите внимание: при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, 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.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт 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.

Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт 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 случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах РФ —

городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органами государственной власти соответствующего субъекта РФ) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, 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 ч. 4 ст. 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 общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со ст. 158 ЖК РФ размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

5. Контроль за содержанием общего имущества

Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и орга-

нами исполнительной власти субъектов РФ в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

- 1) получать от ответственных лиц не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;
- 2) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 3) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Следует помнить, что собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ.

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором.

6. Как отстаивать право собственников на чердак, колясочную и подвал?

Главной целью реформирования сферы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации является побуждение собственника самому обеспечить свое благополучие.

Многие жители существенно преуспели в решении этой задачи. Самостоятельно ремонтируют, модернизируют и реконструируют свои дома, их инженерное обеспечение. Примеры не просто ответственного и бережного отношения к общему имуществу, успешного самостоятельного содержания дома, но и умения получить выгоду от его эксплуатации демонстрируют собственники в Москве, Костроме, Твери, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде и многих других городах России. Эти примеры показывают, насколько важным является вопрос обеспечения прав собственников многоквартирных домов, ради комфортной жизни которых и задумано реформирование жилищно-коммунального хозяйства.

До 2012 года наличие системной проблемы нарушения прав собственников на общее имущество не признавалось региональными и муниципальными властями. Не поднималась проблема и на уровне профильных ведомств РФ. Жалобы отдельных граждан не находили поддержки.

Организованное изучение и поиск путей решения данной проблемы начались с создания объединений собственников жилья в крупнейших городах России: Москве, Санкт-Петербурге, Ижевске, Перми, Костроме, а также на межрегиональном уровне.

Впервые официально вопрос о защите прав собственников многоквартирных жилых домов в г. Костроме был поднят на собрании областного Совета представителей собственников МКД, при губернаторе Костромской области 31 января 2012 г., где собственники оказались услышанными: губернатор дал поручение изучить вопрос и прекратить незаконное отчуждение имущества граждан.

В качестве первоначальной модели для урегулирования спора относительно помещений, обладающих признаками общего долевого имущества, но зарегистрированных в собственность города, была предложена схема урегулирования спора посредством создания межведомственной комиссии. На рис. 3 экспертная группа комиссии по выявлению спорного общедомового имущества на обследовании технического подвала.



Рис. 3

Создание комиссии еще не позволяло собственникам и администрации города уйти от судебного разбирательства, но уже давало возможность сэкономить время за счет сокращения количества судебных заседаний и гарантировать положительное решение суда, а вынесенное судебное решение надежно закрепляло права собственников многоквартирного дома на общее имущество.

В 2015 году Костромскому центру «ЖКХ Контроль» удалось убедить администрацию города, что ошибки, допущенные в свое время при определении статуса помещений, должны исправляться усилиями самой администрации, а не за счет собственников. Так появился опыт подготовки исков о признании помещений общим имуществом юристами администрации, в том числе они инициируют процесс признания помещения общим имуществом. Это дало серьезный экономический и социальный эффект — в разы сократилось время на рассмотрение исков в суде. Если раньше при подаче иска собственниками процесс мог тянуться с учетом нескольких судебных инстанций до полутора лет, при этом затраты собственников, а значит, и компенсация судебных издержек со стороны муниципального образования могли достигать 50 тыс. руб. и более, то теперь процесс проходит в один-два месяца, как правило, в одно заседание. При этом ни собственники, ни бюджет города не несут никаких издержек (см. рис. 4).

Время и стоимость рассмотрения в судах исков
о признании права общей долевой собственности
(среднестатистические данные)

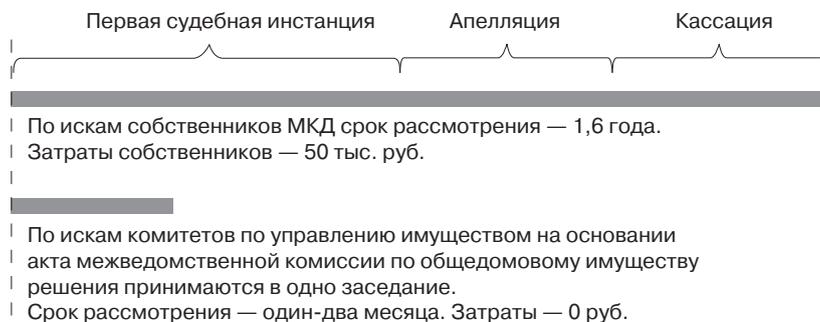


Рис. 4

➔ **Таким образом,** только за 2015 год были восстановлены права собственников в 46 многоквартирных домах.

Работы у юристов становится меньше, судебные процессы проходят легче и короче, а собственники благодарны администрации, признавшей ошибки прошлого.

К июню 2016 года в 100 домах Костромы администрация признала неправомерные отчуждения. В городе воцаряется доброжелательная и творческая атмосфера. Собственники могут сконцентрировать свое время и средства на улучшении комфорта проживания в доме. На рис. 5 показана динамика неправомерных отчуждений и возврата подвалов собственникам в результате создания в 2013 году межведомственной комиссии по выявлению помещений общего имущества в составе муниципальной казны г. Костромы при участии Костромской ассоциации ТСЖ и ЖСК.

Но самой эффективной и справедливой формой восстановления проектного и юридического статуса помещения общего имущества является механизм, обеспечивающий возврат имущества под юрисдикцию собственников дома без обращения в суд. Для этого нужно лишь решение администрации об исключении записи о праве собственности муниципального образования на выявленное в составе городской казны помещение общего имущества из государственного реестра прав. Такой порядок можно считать идеальной моделью реализации диалога.

Юридической основой для решения администрации города об исключении из государственного реестра прав записи о праве муниципальной собственности на помещение общей собственности жителей является ст. 12 ГК РФ, которая предусматривает, в частности, следующие способы восстановления утраченного права путем:

- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления.

Примером такого акта может служить распоряжение комитета по управлению городским имуществом г. Санкт-Петербурга от 08.04.2014 № 478-рз, восстанавливающее право общей собственности путем исключения ошибочной записи в государственном реестре прав (см. рис. 6).

Проблема отчуждения общего имущества фундаментальна, она серьезно влияет на мировоззренческую позицию жителей многоэтажек, без ее решения невозможно продвижение вперед в деле становления ответственного собственника, настоящего хозяина своего жилища.

Диаграмма отчуждения и возврата помещений общего имущества МКД после начала приватизации жилья в г. Костроме

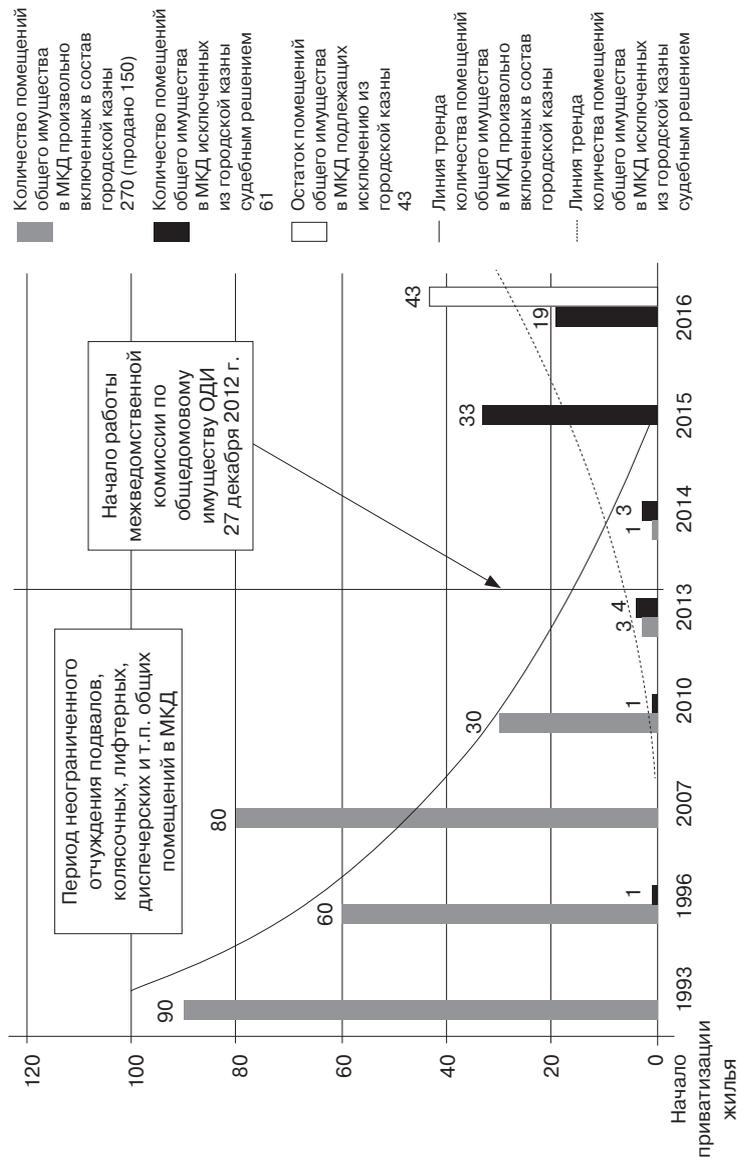


Рис. 5



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ

РАСПОРЯЖЕНИЕ окуп

08.04.2014 № 478-рз

В связи с уточнением имущественно – правового статуса и установлением принадлежности к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома нежилых помещений: 14Н15Н с кадастровым номером 78:3170:36:79:15 и 16Н с кадастровым номером 78:3170:36:79:14, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.63, лит.А (далее - Объекты):

1. Управлению учета и разграничения государственной собственности обеспечить государственную регистрацию прекращения права государственной собственности Санкт-Петербурга на Объекты и исключение Объектов из Реестра собственности Санкт-Петербурга.

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Рис. 6

Для решения этой проблемы в субъектах РФ и муниципальных образованиях организациям собственников совместно с администрациями городов и поселков требуется планомерное сотрудничество, в основу которого должна быть положена работа по комиссионному выявлению помещений общего имущества в реестре собственности муниципальных образований — инвентаризация нежилых помещений многоквартирных домов. Особую значимость такая инвентаризация приобретает для точного планирования объемов средств, предназначенных для региональных и индивидуальных программ капитального ремонта.

Кроме этого, необходимо организовать на постоянной основе проведение обучающих мероприятий, семинаров по изучению Жилищного кодекса РФ, в том числе в среде муниципальных служащих, поскольку в основе решения рассматриваемой проблемы находится знание прав и обязанностей собственников. В конечном счете эта работа обеспечивает рост класса ответственных собственников, понимающих, что лучшая капитализация личных средств — вложение их в модернизацию, капитальный ремонт или реконструкцию собственно-

го жилища — единого территориального имущественного комплекса многоквартирного дома.

Следует отметить, что активистам организаций собственников, сплотившихся вокруг центров общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в последнее время удалось добиться не только признания проблемы на уровне Минстроя России, но и конкретных действий в поддержку прав собственников.

☑ Так, Главным жилищным инспектором страны А.В. Чибисом 23 июля 2015 г. в адрес руководителей субъектов РФ, органов жилищного надзора были направлены письма с требованиями об исключении из практики субъектов РФ фактов отчуждения элементов общего имущества, о принятии мер по восстановлению прав собственников.

Кроме этого, распоряжением Правительства РФ от 26.01.2016 № 80-р была утверждена Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года (далее — Стратегия).

Ключевым направлением Стратегии, в частности, является формирование активных и ответственных собственников помещений в многоквартирных домах, **обладающих всеми правами** на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав, а также определенным уровнем ответственности за принимаемые решения.

Как отмечается в Стратегии, особое внимание будет уделено совершенствованию государственной политики по вопросам актуализации и существенной новации правовых актов, устанавливающих технические требования к общему имуществу в многоквартирном доме и его содержанию, в том числе по вопросам формирования современных правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. В этой части необходимы:

- разработка мер по восстановлению законных прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе по ранее совершенным сделкам. При этом особое внимание следует обращать на случаи незаконного отчуждения органами власти имущества, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме;
- совершенствование правил заключения договоров управления многоквартирными домами, в том числе ужесточение требований в части наличия и оформления договоров управления многоквартирными домами с учетом примерной формы договора управления, утверждаемой Минстроем России.

На наш взгляд, все участники сферы влияния на ЖКХ: местные органы власти, правительственные министерства и ведомства, организации собственников, сеть региональных центров НП «ЖКХ-Контроль» должны принять участие в процессе повышения требовательности к соблюдению норм действующего законодательства и исправления допущенных в отношении имущества собственников ошибок.

От успеха этой работы зависит сохранность жилого фонда, энергоэффективность, привлечение инвестиций в сферу управления жильем, стабильность общества.

Лучший способ воспитать ответственного собственника — **защитить собственность граждан.**

7. Как определяется придомовая территория многоквартирного дома?

Размеры придомового участка определяются при строительстве жилого дома на основе нормативных требований Градостроительного кодекса РФ, окружающей застройки, количества квартир и этажей, наличия предусмотренных проектом встроенных помещений общественного назначения, подъездных путей и т.п. Размеры придомовой территории определяют по специальным формулам.

Границы и площадь придомового земельного участка фиксируется в градостроительных планах города, техническом паспорте дома. Перед вводом дома в эксплуатацию все помещения дома и земельный участок проходят инвентаризацию, при этом составляется технический паспорт, а помещения дома и земельный участок ставятся на кадастровый учет.

В реальной практике в силу несовершенного учета объектов недвижимости или недобросовестности исполнителей в субъектах и муниципальных образованиях возникает ситуация, когда план отведенного при строительстве придомового земельного участка оказывается утерян или уничтожен, когда администрация муниципального образования, например, в силу только ей известной «целесообразности», решила «оптимизировать» земельные участки вокруг многоквартирных домов, обрезав их по край наружной отмотки.

В таких домах права собственников оказываются нарушенными, они утрачивают возможность, предоставленную жилищным законодательством, по распоряжению своим первоначальным участком, ставится под угрозу качество проживания, возникает вероятность, что вблизи дома или даже вместо детской площадки появится торговый киоск, либо под лукавым предлогом развития предпринимательства будет построена коммерческая автомобильная стоянка. Соседние многоквар-

тирные дома одного двора, где было создано общее ТСЖ (или могло бы быть создано), оказываются разделенными узкой полоской муниципальных земель, проходящих прямо через детские городки, спортивные площадки, места отдыха. Товарищества собственников жилья в таких домах, как бы хорошо они ни работали, государственная жилищная инспекция закрывает при первой же проверке, поскольку дома утратили смежные границы, а это основное требование ст. 136 ЖК РФ при создании многоквартирных ТСЖ (товариществ собственников недвижимости (далее — ТСН)). В ситуации, когда хороших управленцев мало, особенно в малых городах России, такая практика бьет по самому чувствительному — вредит росту активности граждан, становлению ответственного собственника. У жителей исчезает интерес и практическая возможность создания специального счета капремонта. Словом, такая практика муниципального управления наносит ущерб сохранению жилого фонда в надлежащем состоянии и незаконна.

На рис. 7 показан фрагмент ситуационного плана г. Мантурово Костромской области. Границы земельного участка решением администрации определены в метре от стен дома, а общедомовые объекты: детские площадки, сушилки белья, зоны отдыха, газгольдер оказались за пределами земельных участков трехдомового ТСН «Юбилейный». ТСН «Юбилейный», отъединившее три дома одного двора, рискует оказаться вне закона в результате плана «оптимизации» земельных участков администрации города.



Рис. 7

Помимо нарушения нормативных требований Градостроительного кодекса РФ, определяющего размеры земельного участка, для таких домов исчезают и смежные границы земельных участков с соседними домами, что формально приводит к нарушению ст. 136 ЖК РФ для многоквартирных ТСЖ (ТСН).

Если такое произошло, собственникам необходимо принять все меры для восстановления своих прав на землю.

8. Стоит ли оформлять придомовую территорию в собственность?

Если по строительным нормам на придомовой территории многоквартирного дома можно оборудовать платную парковку, с автомобилистов можно получать неплохой доход.

Можно дать разрешение на установку киоска на территории двора и распоряжаться всем вместе арендной платой его владельца.

Собственники придомовой территории имеют право требовать арендную плату с хозяев парикмахерских, супермаркетов и других заведений, которые располагаются на первых этажах с соответствующими подъездными путями и пристройками, построенными на общем земельном участке.

Чтобы в полной мере распоряжаться своим земельным участком, собственники дома должны обратиться в Росреестр для включения в состав общего имущества земельного участка придомовой территории. На языке юристов такая регистрация является не правоустанавливающей, а **правоподтверждающей**. Это означает, что все права и обязанности владельца по отношению к своей дворовой территории жильцы дома уже приобрели при покупке или приватизации квартиры. При этом жители должны получить в администрации план земельного участка, выделенного при строительстве дома. Часто администрации городов противятся выдаче планов, или по какой-то причине их не имеют. В таких случаях придется восстанавливать план участка в судебном порядке, руководствуясь свидетельскими показаниями, фактом размещения на придомовой территории элементов инженерной инфраструктуры, малых форм благоустройства территории дома.

Суды, как правило, признают земельный участок общей долевой собственностью на основании надлежаще подготовленных документов. Затем с решением суда и необходимыми документами следует обратиться в территориальное управление Росреестра за государственной регистрацией права общей долевой собственности на придомовую территорию. Регистрация земельного участка в общую долевую собствен-

ность требует некоторых усилий, но в итоге жители будут уверены, что распоряжаться землей возле своего дома будут только они. От решения — оформлять или не оформлять землю зависит, что вы будете лицезреть из окон своего жилища: благоустроенный зеленый двор с детской площадкой или несанкционированные свалки и автомобильные стоянки.

9. Как оформить права собственности на общее имущество?

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения вспомогательного и технического характера, инженерное оборудование и придомовой земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения, благоустройства, объектами инженерной инфраструктуры.

К федеральным нормативным правовым актам, в которых тем или иным способом прописаны права собственников помещений в многоквартирном доме на объекты общего имущества, в том числе прилегающую к нему территорию, относятся:

- Жилищный кодекс РФ (ст. 36, 37);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (ст. 16);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (ст. 6);
- Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В частности, в силу ст. 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

С момента завершения строительства и продажи (приватизации) хотя бы одной квартиры в многоквартирном доме входящие в состав дома объекты общего имущества и земельный участок становятся общей долевой собственностью собственников помещений.

Однако во избежание каких-либо случайностей или несанкционированной регистрации прав иных лиц на помещения общей долевой

собственности или часть земельного участка собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме рекомендуется оформить записи о государственной регистрации права общей долевой собственности на все элементы общего имущества.

Согласно разъяснениям Минфина России (письмо от 17.05.2006 № 03-06-02-02/65), «если права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента их регистрации (пункт 2 статьи 8, статья 223 Гражданского кодекса Российской Федерации), то государственная регистрация этих прав носит правообразующий характер, а в случае, когда право на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает в соответствии с федеральным законом не с момента государственной регистрации (например, пункт 5 статьи 16 Федерального закона „О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации“), государственная регистрация носит правоподтверждающий характер».

Правоподтверждающий характер имеет государственная регистрация объектов общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, приватизировавших свои квартиры (помещения) ранее, но решивших зарегистрировать в государственном реестре свои права на помещения общего имущества и земельный участок.

Следует учесть, что запись о регистрации доли в праве на элементы общего имущества производится регистрационной службой в отношении каждого собственника помещения многоквартирного дома. Поэтому для фиксации состава общего имущества достаточно произвести процедуру регистрации одному из них. Для остальных дело пойдет значительно проще. Пример записи о праве собственности на общее имущество см. на рис. 8.

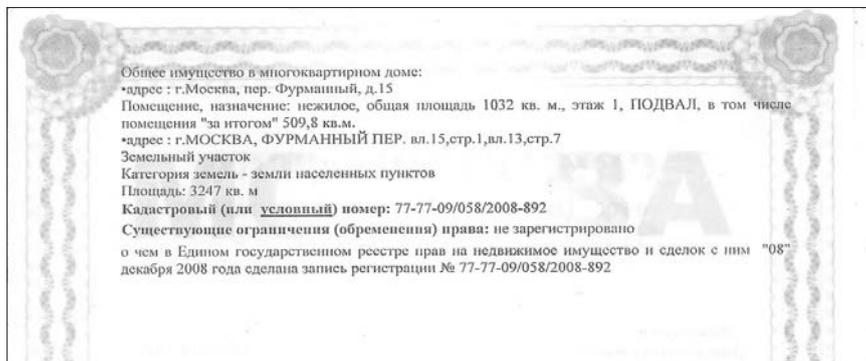


Рис. 8

Для государственной регистрации права собственника помещения в многоквартирном доме на общее имущество необходимы следующие документы:

- заявление о государственной регистрации права на долю в общей долевой собственности (на каждый объект общего недвижимого имущества).
- выписка из ЕГРП (свидетельство о собственности, выданное до 15 июля 2016 г.) и правоустанавливающий документ на квартиру (договор приватизации, купли-продажи и т.п.);
- паспорт;
- перечень общего долевого имущества, утвержденный общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, и выписка из протокола общего собрания собственников об утверждении перечня общего имущества, в которых прописаны, каждое регистрируемое помещение общего имущества и земельный участок;
- технический паспорт дома с экспликацией помещений;
- кадастровые паспорта на помещения общего имущества и земельный участок;
- решение суда (если какое-либо помещение возвращено в общую собственность судебным решением);
- квитанции об оплате госпошлины.

10. Как заработать на общем имуществе?

У собственников дома есть возможность передавать часть площади помещений общего имущества в аренду, размещать на ней рекламные щиты, оборудовать платную стоянку. Вырученные деньги можно использовать для общедомовых потребностей: ремонта дома, частичной оплаты коммунальных услуг и т.п. Судьба придомовой территории многоквартирного дома — строительство детских и спортивных площадок, высадка деревьев, обустройство парковок и установка ограждающих столбиков — решается только на общем собрании владельцев жилья. Так же распределяется полученный доход. Следует иметь в виду, что собственники помещений дома не имеют права ограничивать доступ к территории вокруг дома, а также чинить любые препятствия для обслуживания инженерных коммуникаций и обустройства участка. Если после установки ограждения на участке нарушаются права людей, проживающих в соседних домах, то согласно решению суда на придомовую территорию может быть наложен сервитут. После этого соседи

получают свое законное право свободно перемещаться по вашему земельному участку.

Передача в пользование объектов общего имущества МКД может стать существенным доходом собственников дома. Частью 4 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам по решению собственников помещений, принятому на общем собрании таких собственников, в случае если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Наиболее распространенными источниками дополнительного дохода являются следующие:

- передача технических помещений дома для размещения оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи;
- размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше и других объектах общего имущества МКД;
- передача в аренду на ограниченных условиях нежилых помещений дома третьим лицам.

1 кв. м щита на крыше или фасаде дома приносит тысячи рублей. Однако большинство жильцов таких «рекламных» зданий даже не слышали о том, что у них есть право получать часть прибыли от размещения баннеров и щитов на стене или крыше собственного дома.

Между тем есть дома, в которых за счет аренды полностью покрываются расходы на содержание жилья, пополняется фонд капремонта. В других домах формируют специальный фонд, из которого финансируется благоустройство дворов или модернизация инженерного оборудования, приобретаются автоматические устройства регулирования отопления.

В отремонтированном подвале одного дома, например, действует фотостудия. Вырученные средства по решению общего собрания собственников направляются на ремонт общего имущества и благоустройство дворовой территории (см. рис. 9).

В то же время до сих пор значительное число управляющих компаний незаконно распоряжаются общим имуществом собственников МКД. Такое положение может стать поводом для административного или даже судебного разбирательства. Для владельцев рекламной конструкции, установивших ее самовольно, предусмотрена административная ответственность. Согласно ст. 14.37 КоАП РФ должностным лицам таких организаций грозит штраф от 3 до 5 тыс. руб., юридические лица могут получить штраф от 500 тыс. до 1 млн руб.



Рис. 9

Также к административной ответственности может быть привлечена управляющая организация, если она не предпринимает действий по контролю и ликвидации несанкционированно размещенных объектов.

11. Порядок действий по организации получения дохода в интересах собственников от использования объектов общего имущества многоквартирного дома

⇒ **Шаг 1.** Председатель совета МКД запрашивает в управляющей организации сведения обо всех провайдерах, рекламных организациях, арендаторах помещений, использующих объекты общего имущества многоквартирного дома.

⇒ Запрос может сделать любой собственник, но лучше, если это делает представительный орган дома — председатель Совета МКД, обладающий в соответствии с Жилищным кодексом РФ необходимыми полномочиями.

⇒ **Шаг 2.** Председатель совета МКД запрашивает сведения о наличии оснований передачи в пользование объектов общего имущества собственников МКД (протоколы собраний, договоры аренды

и др.), о размере арендной платы, а также о накоплениях денежных средств за весь период аренды.

⇒ **Шаг 3.** Совет МКД организует общее собрание, на котором собственники

- принимают решение:
 - о составе общего имущества многоквартирного дома;
 - о целевом направлении денежных средств, поступающих от аренды (на капитальный ремонт, на содержание жилья и проч.);
- определяют условия заключения договоров аренды;
- избирают ответственное лицо для заключения договоров аренды с арендаторами (председатель совета МКД, управляющая организация или кто-то из собственников дома).

⇒ **Шаг 4.** Председатель совета МКД или специально выбранный на общем собрании ответственный заключает договоры аренды на условиях, утвержденных общим собранием собственников. Следует предупредить арендаторов о возможном демонтаже рекламных конструкций или оборудования в случае отказа заключить договор аренды.

⇒ **Шаг 5.** Если информация о законности использования общего имущества дома отсутствует, следует напрямую обратиться в прокуратуру, администрацию района и другие контролирующие органы для привлечения виновных лиц к административной или уголовной ответственности.

 **Обратите внимание:** решение о передаче в пользование общего имущества, коим являются стены и крыша дома, должно приниматься общим собранием собственников помещений в доме. Оно должно быть оформлено в виде протокола общего собрания. Такое решение должно быть принято большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Во многих случаях передачи в пользование объектов общего имущества МКД об «аренде» говорится условно, так как не происходит передача права владения и пользования стенами, крышей и т.п.

 Например, в своем информационном письме от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» Президиум ВАС РФ указал: «...крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом не-

движимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания».

➡ **Таким образом**, крыша и фасад здания не могут являться предметом аренды.

В этом случае предметом аренды является предоставление арендатору возможности на возмездной основе размещать рекламу на крыше, фасаде здания. Такой договор не противоречит Гражданскому кодексу РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

Если рекламная конструкция размещена кем-либо без соответствующего договора либо без согласия собственников помещений, речь идет о незаконном использовании чужой собственности. Собственники вправе обратиться в правоохранительные органы либо в суд.



Так, например, с индивидуального предпринимателя, разместившего на фасаде одного из московских МКД плакаты, содержащие рекламную информацию, собственниками была в судебном порядке взыскана денежная сумма в размере 2 857 640 руб. за неосновательное обогащение (именно такая сумма была рассчитана привлеченной оценочной компанией).

См.: Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 23.11.2011 № А46-1506/2011.

12. Алгоритм определения статуса нежилого помещения

Приведем схему алгоритма действий по определению статуса помещения общедомового имущества собственников помещений многоквартирного дома (см. рис. 10).

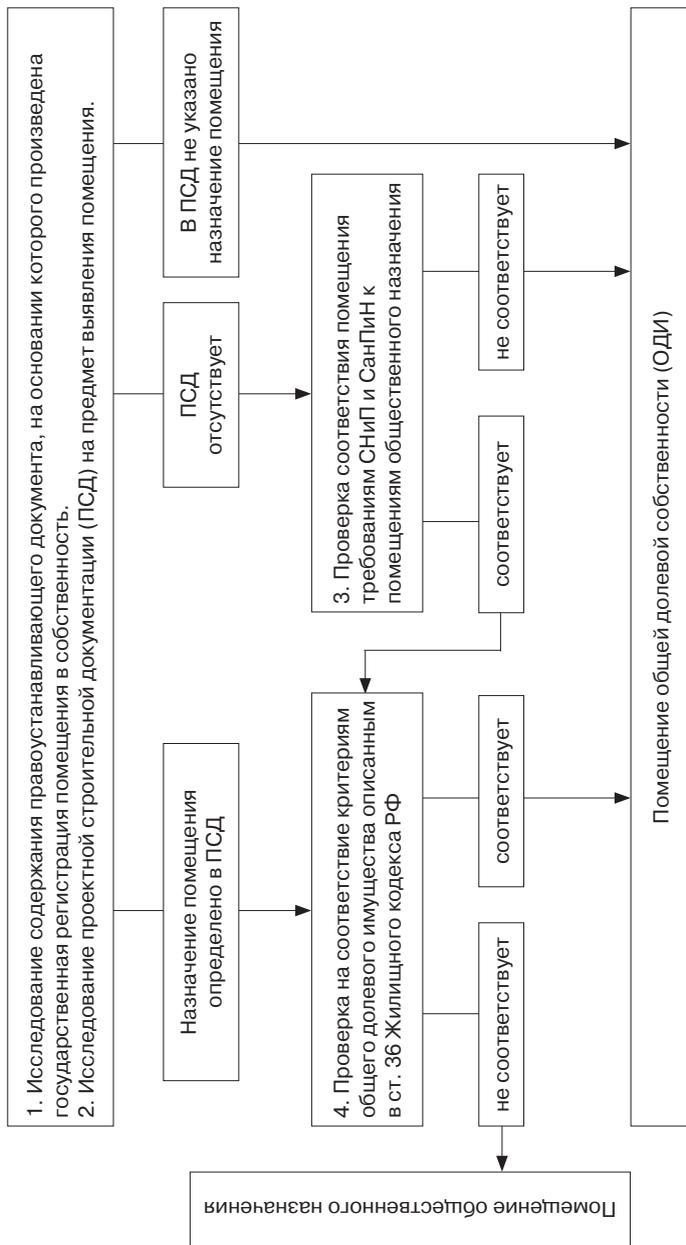
Приведенная на рис. 10 схема используется экспертной группой комиссии по выявлению помещений, относимых Жилищным кодексом РФ к общему долевого имуществу в МКД, находящихся в составе муниципального имущества г. Костромы. При этом состояние помещения определяется на дату приватизации первой квартиры в многоквартирном доме.

13. О правомерности применения судами срока исковой давности



Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 9 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64, в судебном порядке рассматриваются **споры о признании права общей долевой собственности** на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в

Алгоритм
определения статуса нежилого помещения* в рамках МВК ОДИ



* Состояние помещения определяется на дату приватизации первой квартиры в многоквартирном доме.

Рис. 10

реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Из разъяснений, содержащихся в п. 49 постановления Пленума Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, следует, что в силу ст. 208 ГК РФ **исковая давность не распространяется** на требование собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения. В связи с этим **длительность нарушения права не препятствует удовлетворению этого требования судом**.

В силу абз. 5 ст. 208 ГК РФ в случаях, когда нарушение права истца путем внесения недостоверной записи в ЕГРП **не связано с лишением владения**, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, **исковая давность не распространяется** (п. 57 указанного постановления).

Лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, **вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности** (п. 58 данного постановления).

На основании изложенного в постановлении Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2016 № 09АП-30490/2016-ГК был сделан следующий вывод: *«Заявление ответчика о пропуске срока исковой давности необоснованно, а исковые требования подлежат удовлетворению в отношении спорных помещений, поскольку указанные технические, вспомогательные помещения использовались и используются для нужд других помещений в доме и его жителей, и соответственно, фактически находятся во владении собственников помещений данного многоквартирного дома»*.



Как следует из постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2014 № 09АП-15736/2014-ГК, исковая давность применяется судом **только по заявлению стороны (истца или ответчика)** в споре (п. 2 ст. 199 ГК РФ).

Соответственно, **исчисление срока исковой давности производится** не с даты первой приватизации квартиры, а **с даты наруше-**

ния права общей долевой собственности на спорные помещения в данном доме, т.е. **с даты регистрации права г. Москвы или Санкт-Петербурга, Севастополя или кого-либо муниципально-образования.**

Необходимо учитывать указания, содержащиеся в п. 57 постановления Пленума Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 о том, что **сама по себе запись в ЕГРП о праве или обременении недвижимого имущества не означает, что со дня ее внесения в ЕГРП лицо знало или должно было знать о нарушении права.**

Указанный вывод высших судебных инстанций следует из того, что несмотря на положения ст. 7 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которой государственная регистрация прав носит открытый характер, действующим законодательством РФ не предусмотрена обязанность собственника помещений многоквартирного дома регулярно запрашивать информацию о правовом статусе помещений общего имущества, поскольку, по смыслу п. 2 ст. 23 названного закона, 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.

Собственники помещений многоквартирного дома вправе исходить из того, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8 Конституции РФ).

14. Образцы заявлений собственников

14.1. Запрос

Руководителю управляющей компании

«_____»

От собственника и Председателя
Совета МКД, расположенного
по адресу:

г. _____, ул. _____,

д. _____, кв. _____.

Тел.: _____

Запрос

Прошу предоставить следующую информацию о пользователях объектов общего имущества МКД по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____.

1. Интернет-провайдеры каких компаний размещают свое оборудование на объектах общего имущества МКД?

2. Какие рекламные компании размещают свои рекламные конструкции на объектах общего имущества МКД?

3. Какие помещения общего имущества сдаются в аренду третьим лицам?

4. Какова стоимость ежемесячной аренды для каждого интернет-провайдера, рекламной компании, арендатора и иных пользователей объектов общего имущества МКД?

5. Где (на каком счете) аккумулируются денежные средства, поступающие от пользователей общего имущества МКД?

6. Какова общая сумма аккумулированных денежных средств от аренды объектов общего имущества МКД?

Кроме этого, прошу предоставить возможность ознакомиться с каждым договором аренды объектов общего имущества МКД и снять с них копии.

Также прошу предоставить копии протоколов общих собраний, на которых принимались решения о предоставлении в пользование каких-либо объектов общего имущества МКД третьим лицам.

Ответ прошу выдать на руки.

Председатель Совета МКД

14.2. Уведомление

Руководителю ООО «_____»
от Председателя Совета МКД _____

(или иного лица, уполномоченного
собственниками помещений
многоквартирного дома),
расположенного по адресу:

г. _____,

ул. _____ д. _____.

Тел.: _____

Уведомление

Настоящим уведомляю Вас, что решением общего собрания собственников МКД по адресу г. _____ ул. _____, д. _____ я избран ответственным лицом по заключению договоров аренды объектов общего имущества собственников данного дома. Ваша организация использует объекты общего имущества дома в нарушение требований ч. 4 ст. 36 ЖК РФ без решения общего собрания.

На основании изложенного прошу направить своего представителя для согласования условий и заключения договора аренды надлежащим образом. В противном случае ваше оборудование будет демонтировано, убытки собственников дома будут взысканы в судебном порядке.

Председатель совета МКД

(или иное уполномоченное лицо)

Подпись (расшифровка ФИО)

15. Право собственности на общее долевое имущество собственников помещений в многоквартирных домах: выдержки из законов, судебная практика и выводы

1. Статья 36 ЖК РФ регулирует право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. В частности, в ч. 1 этой статьи установлено следующее:

«Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, 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;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, 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».

2. В п. 2 ст. 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что «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».

3. Ссылки муниципалитетов на постановление Верховного Совета РФ «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» или на решения областных Советов народных депутатов 1992 года о передаче в собственность муниципальных образований помещений подвалов, лифтовых, колясочных и прочего общего имущества жилых домов не состоятельны, так как эти акты не предполагают передачу указанных помещений отдельно от жилого дома.

Под критерии объектов, относящихся к муниципальной собственности, указанные в приложении № 3 к названному постановлению, подвалы, лифтовые, колясочные, чердаки и прочие помещения не попадают, так как не являются встроенно-пристроенными помещениями в жилом доме, построенными за счет 5–7% отчислений на строительство объектов социально-культурного и бытового назначения.

В перечнях имущества, передаваемого из государственной собственности в собственность муниципального образования в соответствии с решениями Советов народных депутатов субъектов Федерации, принятых повсеместно в 1992 году на основании указанного постановления Верховного Совета РФ, подвалы, чердаки, лифтовые, колясочные и прочие помещения как самостоятельные объекты отсутствуют.

 **Таким образом,** эти помещения при передаче домов из федеральной собственности в муниципальную как самостоятельные объекты не существовали.

4. Согласно определению ВАС РФ от 12.09.2011 № ВАС-10188/11 формирование самостоятельного объекта недвижимости завершается присвоением ему кадастрового номера.

5. Формирование или создание какого-либо самостоятельного объекта недвижимости осуществляется на основании проектной документации, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и присвоением ему уникального кадастрового номера. Если нет надлежащим образом сформированного, т.е. спроектированного, построенного и принятого в эксплуатацию жилого или нежилого объекта (помещения), нет и самостоятельного объекта права.

Частью 10 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ) установлено, что основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения измене-

ний в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства является **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 51 ГрК РФ **разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

➡ **Таким образом**, если объект построен, создан, сформирован без необходимых разрешений, предусмотренных ГрК РФ, он незаконен и не может быть зарегистрирован в государственном реестре прав.

6. Как следует из определения Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О, по смыслу положений п. 1 ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ необязательно доказывать исключительно технический характер подвальных помещений. Если они используются для обслуживания более чем одной квартиры, это общее долевое имущество. Наличие иных полезных свойств у подвальных помещений не влечет за собой исключения этого помещения из общего имущества собственников.

7. В постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 установлено следующее.

⇒ Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

⇒ В судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

⇒ Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

8. Согласно определению ВАС РФ от 21.10.2009 № ВАС-12537/09 не нуждается в доказывании тот факт, что в подвале каждого жилого дома размещены инженерные коммуникации и техническое оборудование, обслуживающие более одной квартиры.

9. Президиум ВАС РФ в своем постановлении от 02.03.2010 № 13391/09 указал, что *«правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности... должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения... были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования... то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло».*

10. В соответствии с разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22, *«факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения».*

11. В силу ч. 4 ст. 37 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме не вправе выделять в натуре и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

12. Согласно ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в соответствии с решением общего собрания собственников. Уменьшение общего имущества дома возможно только с согласия всех собственников.

13. В определении ВАС РФ от 22.04.2011 № ВАС-1457/11 и постановлении Президиума ВАС РФ от 27.07.2011 № 1457/11 отмечается, что право общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности на это же имущество.

Нарушение права общей долевой собственности заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности (ответчика). Данное нарушение может проявляться в препятствовании осуществлению права всех собственников предоставлять общее имущество здания в пользование третьим лицам.

14. В постановлении ФАС Московского округа от 27.06.2011 № КГ-А40/5911-11 указывается: *«Согласие на принятие в собственность и принятие на себя бремени расходов по содержанию общего долевого имущества предусматривается при приватизации или приобретении в собственность ранее приватизированных помещений. Отказ от права общей долевой собственности в данном случае законом не предусмотрен».*

15. Возможны иски о защите имущества от неправомерных действий должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления, а также действий должностных лиц организаций.



Хрестоматийный пример — распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 11.12.1998 № 1244-р «О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 19.02.96 № 128-р», по которому из распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 19.02.1996 № 128-р «О реконструкции чердаков и мансард на инвестиционных условиях» был исключен п. 2.2, предусматривающий согласование договора муниципалитета с инвестором на реконструкцию многоквартирного дома с собственниками помещений в нем.

В соответствии с заявленными требованиями собственников помещений решением Санкт-Петербургского городского суда от 13.09.2000 № 3-107/2000 данные изменения были признаны недействительными и не порождающими правовых последствий со дня издания.

Верховный Суд РФ, оставляя решение в силе, указал, что чердаки относятся к общему имуществу дома и как объект инвестиций не могут передаваться в собственность инвестору отдельно от права собственности на квартиру, расположенные в этом доме. Довод кассационной жалобы о том, что заявителем, обратившимся в суд, на праве собственности в силу договоров приватизации принадлежит лишь только квартира, но не доля в праве на общее имущество, является несостоятельным, так как ст. 135 ГК РФ допускает возможность не указывать в правоустанавливающем документе принадлежности к главной вещи.

См.: Определение Верховного Суда РФ от 25.12.2000 № 78-Г00-61.

16. Согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если имущество выбыло помимо воли собственника.

17. Президиум ВАС РФ в постановлении от 26.03.2013 № 14828/12 установил: *«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 (пункт 2 статьи 290 Гражданского кодекса). Таким образом, отчуждение общего имущества многоквартирного дома неуправомоченным лицом невозможно и не создает у добросовестного приобретателя права собственности на это имущество».*

18. В постановлении от 25.02.2014 № 16030/13 Президиум ВАС РФ обратил внимание судов, что при выяснении вопроса: является ли помещение общим имуществом собственников МКД *«необходимо установить признаки, характеризующие спорное помещение как общее, в том числе исследовать вопрос, каким образом предполагалось использовать помещение в соответствии с первичной строительно-проектной документацией».*

19. Действующее законодательство не запрещает органам власти муниципального образования издание распорядительного акта, отменяющего допущенные ранее самим органом власти ошибочные решения по регистрации в собственность муниципального образования помещений или других объектов общего имущества собственников помещений многоквартирных домов.

Прекращение права муниципального образования на неправомерно принятое в казну имущество может быть осуществлено на основании ст. 12 ГК РФ, которая предполагает способы восстановления утраченного права, в том числе путем:

- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления.

Выводы

1. Необходимо проводить работу с органами власти местного самоуправления с целью организации внесудебного возврата помещений общего имущества из муниципальной собственности (или собственности субъекта Федерации: города Москва, Санкт-Петербург, Севасто-

поль) в общую долевую собственность собственников многоквартирных домов.

2. Важно установить признаки, характеризующие спорное помещение как общее имущество в соответствии с первичной строительной проектной документацией.

3. При выяснении вопроса в суде следует заявлять иск с требованием о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на «спорное» имущество и (или) о признании права муниципального образования или праве городов Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя отсутствующим.

4. В общении с органами власти надо настаивать на возврате помещений общего имущества во внесудебном порядке.

Раздел II.

Создание товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья представляет собой специальную некоммерческую организацию, деятельность которой направлена на владение, распоряжение и пользование многоквартирным домом. Почти все новостройки выбирают схему ТСЖ. Членами объединения могут быть собственники квартир и прочих помещений в здании. Форма управления четко оговаривается на собрании владельцев жилых помещений при помощи голосования.

Голоса распределяются пропорционально площади помещений, которые принадлежат определенному человеку на основании права собственности. Каждый владелец сам решает вопрос о целесообразности вступления в организацию. Условие образования в доме ТСЖ — 50% плюс один голос в пользу создания объединения. Процедура его регистрации достаточно проста и идентична процессу постановки юридического лица на учет. ТСЖ присваивается свой расчетный счет, на который вносятся средства проживающих.

К полномочиям ТСЖ относится право выбора обслуживающей компании. При несоответствии качества услуг требованиям жильцов они могут расторгнуть договор, заключив его с другим предприятием. За организацией остается составление плана ремонтных работ, утверждение суммы расходов. Все это позволяет избавиться от общения с представителями государственных учреждений и прошений (часто безрезультатных) о выделении средств на удовлетворение потребностей дома.

В этом и заключается бесспорное преимущество вступления в ТСЖ — независимость членов организации, которые сами решают, что, когда и кому делать. Они определяют первоочередность ремонт-

ных работ, выбирают подрядчика и определяют уровень компетентности последнего.

Благоустроенные отремонтированные подъезды, ухоженный приятный двор являются следствием сотрудничества со специализированной компанией, которая получает денежное вознаграждение от товарищества. Сотрудники такой компании получают плату за свои услуги, а при их низком качестве компанию ждут претензии и судебное разбирательство. Поэтому они стараются сразу выполнять свои обязательства максимально ответственно.

1. 10 шагов к ТСЖ

Шаг 1. Создать инициативную группу по организации ТСЖ.

ТСЖ может быть создано в одном многоквартирном доме либо в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании.

Инициатором проведения собрания может быть любой собственник жилого или нежилого помещения в МКД, включая представителей муниципальной собственности, или инициативная группа.

В целях вовлечения в активную работу по созданию ТСЖ наибольшего количества собственников рекомендуется создать инициативную группу. В состав инициативной группы по проведению общего собрания может войти любой собственник жилого или нежилого помещения, включая представителей муниципальной собственности, разделяющий идею создания ТСЖ. Лучше, если в инициативную группу войдут известные и уважаемые в доме жители, старшие по подъездам и дому, члены совета многоквартирного дома. Члены инициативной группы должны достаточно хорошо знать жилищное законодательство, понимать все особенности, возможности, плюсы и трудности создания и работы ТСЖ.

Для многодомного ТСЖ должна быть создана инициативная группа, состоящая из представителей каждого многоквартирного дома, выступивших инициаторами общего собрания в своем доме.

Членам инициативной группы предстоит большая информационная, агитационная и организационная работа. Поэтому в состав инициативной группы рекомендуется привлечь такое количество собственников, какое необходимо для дальнейшей успешной работы инициативной группы по организации ТСЖ.

Шаг 2. Провести работу по информированию и правовому просвещению собственников по вопросам организации ТСЖ.

Чтобы создать устойчивое и работоспособное ТСЖ, идею его создания должно поддержать как можно большее число собственников дома, желательно не менее двух третей от общего числа голосов собственников в МКД. При создании многодомного ТСЖ это требование обязательно. Поэтому члены инициативной группы должны провести большую работу по информированию и правовому просвещению собственников по вопросам организации ТСЖ и его деятельности.

Дадим ответы на вопросы, которые интересуют собственников в первую очередь.

- ✓ 1. Чем ТСЖ отличается от управляющей компании (далее также — УК) и почему ТСЖ лучше, чем управляющая компания?

Для ответа на этот вопрос мы приводим сравнительную таблицу показателей ТСЖ и УК, которая поможет разобраться в тонкостях законодательства и понять преимущества ТСЖ (см. табл. № 1).

Таблица № 1

Показатель	ТСЖ	УК
Правовое положение	Юридическое лицо	Юридическое лицо
Организационно-правовая форма	Некоммерческая организация в организационно-правовой форме — товарищество собственников недвижимости (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, п. 3 ст. 50 ГК РФ)	Коммерческая организация (ст. 50 ГК РФ)
Учредители организации	Объединение собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ)	Предприниматели — физические и юридические лица

Показатель	ТСЖ	УК
Правовое положение	Юридическое лицо	Юридическое лицо
Цель деятельности	Совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместное использование имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ)	Извлечение прибыли (п. 1 ст. 50 ГК РФ) в процессе управления и эксплуатации МКД
Поступление денежных средств от жителей за содержание общего имущества и коммунальные услуги	На счет ТСЖ	На счет УК
Распорядитель денежных средств, поступивших от жителей за содержание общего имущества и коммунальные услуги	ТСЖ	УК
Распоряжение поступившими от жителей денежными средствами за содержание общего имущества и коммунальные услуги	По решению общего собрания членов ТСЖ	В порядке, предусмотренном договором управления

Показатель	ТСЖ	УК
Правовое положение	Юридическое лицо	Юридическое лицо
Поступление обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома (фонд капитального ремонта МКД)	На специальный счет ТСЖ	На счет регионального оператора — «общий котел» или специальный счет регионального оператора или УК
Распорядитель фонда капитального ремонта многоквартирного дома	ТСЖ	Региональный оператор или УК
Осуществление предпринимательской деятельности	Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью (ч. 1 ст. 152 ЖК РФ)	Преследует извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (п. 1 ст. 50 ГК РФ)
Прибыль организации	Возможна только в случае осуществления предпринимательской деятельности, предусмотренной уставом, и в объеме этой деятельности (п. 4 ст. 50 ГК РФ)	Обязательна (п. 1 ст. 50 ГК РФ)
Распределение прибыли	Поступает на уставные цели деятельности ТСЖ	Распределяется между учредителями (п. 1 ст. 50 ГК РФ)
Налог на прибыль	Налог на прибыль только в случае осуществления предпринимательской деятельности и только на доходы от этой деятельности	Обязателен (п. 1 ст. 50 ГК РФ)
Налог на добавленную стоимость 18% от дохода	Не является плательщиком НДС	Как правило, является плательщиком НДС

➡ **Таким образом,** преимущества ТСЖ перед любой УК состоят в том, что ТСЖ — некоммерческая организация, образованная собственниками данного конкретного многоквартирного дома. Только собственники и созданное ими ТСЖ прямо заинтересованы в надлежащем содержании своего дома. Поэтому главной уставной целью ТСЖ является содержание многоквартирного дома в наилучшем состоянии. ТСЖ имеет льготное налогообложение, поэтому экономическая ситуация в ТСЖ при прочих равных условиях лучше, чем в большинстве УК. Соответственно, при равных объемах работ по содержанию дома тариф «по первой строке» в ТСЖ может быть ниже. Или при равном тарифе дом будет лучше содержаться.

- ✓ 2. Как изменятся тарифы на содержание дома и коммунальные услуги после создания ТСЖ?

Членам инициативной группы следует знать, что решение о величине тарифа на содержание дома и в случае УК, и в случае ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений. При создании ТСЖ собственники могут отдельно обсудить тариф на содержание дома и установить его величину на основании сметы расходов содержания дома в зависимости от потребностей конкретного дома и возможностей его жителей. Как правило, собственники при создании ТСЖ сохраняют тариф, который до этого был установлен. Но этот тариф собственники могут изменить в любое время, как в сторону повышения, так и в сторону снижения. Ограничение на изменение тарифа один раз в год действует только в отношении тарифов на коммунальные услуги.

Тарифы на коммунальные услуги не зависят от способа управления домом. Их принимает государственный орган — Региональная энергетическая комиссия субъекта РФ (далее — РЭК) в соответствии с действующим законодательством.

➡ **Таким образом,** при создании ТСЖ тарифы на коммунальные услуги не изменятся.

Общий платеж за коммунальные услуги зависит не только от величины тарифа на воду, тепло или электроэнергию, но и от количества полученных коммунальных услуг. При этом договор ресурсоснабжения может быть заключен как с ТСЖ, так и непосредственно с жителями — потребителями коммунальных услуг. Если на доме установлены общедомовые приборы учета, то расчеты с ресурсоснабжающей организацией ведутся по показаниям этих приборов.

Как правило, применение приборов учета выгодно для собственников. В большинстве случаев приборы учета показывают количество реально потребленной энергии меньше, чем установлено нормативом потребления. А значит, и платить придется меньше. Но даже если приборы учета покажут более высокое потребление, чем по нормативу, их надо устанавливать. Это именно то количество энергии, которое реально использовано. А все мы — порядочные люди и всегда добросовестно оплачиваем все свои реальные расходы. Кроме этого, установка приборов учета — требование федерального законодательства.

Если в доме нет прибора учета, все расчеты за воду, тепло или электроэнергию ведутся на основании нормативов потребления этих ресурсов. Их также устанавливает РЭК в соответствии с действующим законодательством. Нормативы потребления также не зависят от способа управления домом.

➡ **Таким образом,** при создании ТСЖ нормативы потребления коммунальных услуг не изменятся.

✓ 3. Сохраняются ли льготы в ТСЖ?

Членам инициативной группы следует знать, что начисление льгот не зависит от способа управления домом.

➡ **Таким образом,** при создании ТСЖ все льготы и субсидии, предусмотренные законодательством, сохраняются.

Федеральное законодательство не предусматривает 50%-ную льготу по содержанию жилых помещений приватизированных квартир для инвалидов по общему заболеванию и семьей, в составе которых есть дети-инвалиды. Если квартира приватизирована, она является частным жилым фондом, и, соответственно, 50%-ная льгота по содержанию жилых помещений инвалидам по общему заболеванию не начисляется. Если квартира не приватизирована и находится в муниципальной и государственной собственности, то инвалиды по общему заболеванию и семьи, в составе которых есть дети-инвалиды, получают 50%-ную льготу по содержанию жилых помещений, независимо от того, создано в доме ТСЖ или он управляется через УК. Льгота инвалидам по общему заболеванию и семьям, в составе которых есть дети-инвалиды, зависит не от способа управления домом, а от права собственности на квартиру.

50%-ную льготу по коммунальным услугам, т.е. по отоплению, горячей и холодной воде, газу и электроэнергии, получают инвалиды по общему заболеванию и семьи, в составе которых есть дети-инвалиды,

независимо ни от способа управления домом, ни от права собственности на квартиру.

На основании закона субъекта РФ предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме следующим категориям граждан: одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, — в размере 50%, 80 лет — в размере 100%, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, — в размере 50%, 80 лет, — в размере 100% (ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ).

➔ **Таким образом,** при создании ТСЖ льготы на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме также сохраняются.

- ✓ 4. Как инициативная группа должна проводить информационную и разъяснительную работу по вопросам организации ТСЖ?

Всеми доступными способами.

- В Тверской области на практике при организации ТСЖ проводятся очные информационные собрания с показом видеоматериалов, встречи с активистами домов, где уже созданы ТСЖ, индивидуальные беседы; раздаются брошюры и иные печатные информационные материалы; применяется рейтинговое голосование, которое позволяет определить, к какому способу управления склоняются большинство собственников в доме.

- Жители одного из домов, готовясь к созданию ТСЖ, самостоятельно направили инициативную группу в лучшие ТСЖ города Твери. Были сделаны видеозаписи объектов общедолевой собственности, записаны рассказы председателей ТСЖ. Эти материалы были показаны на информационном собрании.

Итогом работы инициативной группы на этом этапе должна быть уверенность в том, что большинство собственников знают, что такое ТСЖ, и сознательно поддерживают идею его создания. Некоторые инициативные группы в этот момент проводят предварительное голосование собственников, которое может и не иметь юридической силы, но позволяет с уверенностью прогнозировать исход голосования собственников на собрании по созданию ТСЖ.

При создании ТСЖ в одном многоквартирном доме решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений

в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

При создании ТСЖ в нескольких многоквартирных домах решения о создании товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. В последующем для государственной регистрации многодомного ТСЖ решения общих собраний собственников помещений в каждом МКД объединяются и оформляются одним протоколом.

Практика показывает: чем выше активность собственников, тем более жизнеспособно, устойчиво и результативно работает созданное ТСЖ.

Шаг 3. Провести подготовительную работу по организации собрания по созданию ТСЖ.

Когда инициативная группа по созданию ТСЖ провела информационную и разъяснительную работу по вопросам организации ТСЖ и убедилась, что большинство собственников знают, что такое ТСЖ и сознательно поддерживают идею его создания, самое время начать подготовку к проведению общего собрания собственников по созданию ТСЖ. Для этого необходимо следующее.

⇒ **Во-первых**, надо составить реестр (список) собственников помещений в МКД (при создании многодомного ТСЖ — в каждом многоквартирном доме отдельно (*образец реестра собственников см. в п. 2 разд. II*)).

⇒ **Во-вторых**, следует определиться с названием ТСЖ и подготовить проект устава ТСЖ (*устав ТСЖ см. в п. 2 разд. II*).

Не забудьте, что наименование ТСЖ должно содержать указание на организационно-правовую форму и на характер деятельности юридического лица (п. 1 ст. 54 ГК РФ). Поэтому в наименовании должны быть слова: «*Товарищество собственников жилья „название“*»; адрес дома, например, «*ул. Советская, 5*», «*б-р Шмидта-10*» или «*Первомайская наб., 12*». Лирические названия, наподобие «*Заря*», «*Восход*» не допускаются. Указание на организационно-правовую форму «**Товарищество собственников недвижимости**» содержится в тексте Устава.

⇒ **В-третьих**, надо продумать и подготовить кандидатуры счетной комиссии собрания, членов правления ТСЖ и его председателя, ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ.

⇒ **В-четвертых**, необходимо сформировать повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД по созданию ТСЖ, которая обязательно должна содержать следующие вопросы:

- выборы счетной комиссии;
- выбор способа управления домом — создание товарищества собственников жилья;
- утверждение устава ТСЖ;
- выборы правления ТСЖ;
- выборы председателя правления ТСЖ (избирается из числа членов правления);
- выборы ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ;
- выборы уполномоченного представителя собственников помещений по государственной регистрации ТСЖ (как правило, этим представителем избирается будущий председатель правления ТСЖ);
- расторжение договора управления с управляющей компанией.

⇒ **В-пятых**, следует подготовить уведомления о проведении общего собрания и бюллетени для голосования (*образец уведомления о проведении общего собрания собственников см. в п. 2 разд. II*).

⇒ **В-шестых**, в уведомлении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не забудьте указать:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форму проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дату, место, время проведения данного собрания или — в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования — дату окончания приема решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения. При очно-заочной форме голосования в уведомлении указывается дата очного собрания путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и дата окончания приема решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование;
- 4) повестку дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

⇒ **В-седьмых**, надо подготовить бюллетени для проведения собрания в заочной, очно-заочной форме (*образец бюллетеня для голосования см. в п. 2 разд. II*).

Шаг 4. Определить форму проведения общего собрания.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- 2) заочного голосования (опросным путем);
- 3) очно-заочного голосования.

⇒ Если возможно проведение общего собрания **в очной форме** с явкой более 50% голосов собственников и голосованием, обеспечивающим легитимность принятия решения (должно проголосовать «За» более 50% голосов собственников от общего числа голосов собственников в МКД), надо провести общее собрание собственников путем совместного их присутствия, провести очное голосование и оформить соответствующий протокол.

⇒ Очень часто провести собрание в очной форме (т.е. путем совместного присутствия собственников на собрании) не представляется возможным в связи с низкой явкой собственников на собрание и отсутствием необходимого кворума.

⇒ В этом случае необходимо выбрать один из двух способов проведения общего собрания в заочной или очно-заочной форме.

⇒ **В заочной форме** собрание проводится только после проведения очного собрания, признанного не состоявшимся в связи с отсутствием кворума. В дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования путем передачи в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование. То есть проводится повторное, но уже заочное общее собрание. При этом процедура уведомления собственников о проведении этого собрания в форме заочного голосования повторяется вновь.

⇒ Целесообразнее проводить общее собрание **в очно-заочной форме**, которая отличается от заочной формы тем, что проводится как

единый процесс проведения общего собрания, не требующий повторного уведомления собственников помещений о его проведении, что позволяет существенно сократить сроки проведения собрания. В этом случае в уведомлении должны быть указаны дата проведения очного собрания и дата окончания сбора бюллетеней, причем очное собрание может быть назначено на любую дату в период заочного голосования как в начале заочного голосования, так и по его завершении.

Шаг 5. Провести собрание по созданию ТСЖ.

Теперь, когда все документы готовы, повестка дня сформирована, форма проведения собрания выбрана, приступаем к организации проведения общего собрания.

Общее собрание собственников помещений в МКД в любой форме начинается с уведомления **всех** собственников помещений в МКД о его проведении.

⇒ Не менее чем за 10 дней до собрания его инициаторы должны разместить уведомление о проведении общего собрания собственников в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников этого МКД. В противном случае, если такого решения нет, уведомление о проведении собрания следует вручить каждому собственнику, включая юридических лиц, под роспись или направить заказным письмом. В этот же срок следует направить уведомление в орган местного самоуправления, который является собственником неприватизированных квартир (если в доме есть такие квартиры).

⇒ При заочной форме проведения собрания собственники уведомляются дважды. Первый раз — не менее, чем за 10 дней до проведения очного собрания. Второй раз — не менее чем за 10 дней до проведения собрания собственников помещений в форме заочного голосования. Каждый раз необходимо под роспись передать каждому собственнику уведомление о проведении заочного голосования и бюллетень. Каждый собственник голосует самостоятельно. Если в квартире несколько собственников (в том числе несовершеннолетние дети), соответственно каждый из них должен получить и заполнить свой бюллетень отдельно (за детей бюллетень заполняет и подписывает один из родителей). Собственник имеет право оформить доверенность (нотариально заверенная доверенность не требуется) и передать свой голос любому гражданину, например, своему родственнику, старшему по дому или подъезду, соседу. В этом случае

к бюллетеню прилагается доверенность. За неприватизированные (муниципальные) квартиры бюллетень заполняет уполномоченный орган или представитель местного самоуправления, подпись которого заверяется печатью. Заполненные бюллетени должны быть сданы инициаторам собрания до даты окончания собрания, указанной в уведомлении.

⇒ Выдача уведомлений о проведении общего собрания и бюллетеней при очно-заочной форме голосования проводится аналогично заочному голосованию, только один раз перед началом проведения собрания. Собственники, пришедшие на очное собрание, обсуждают вопросы повестки дня собрания, голосование не проводится. Голосование всеми участниками собрания в очно-заочной форме проводится исключительно в письменном виде бюллетенями.

Шаг 6. Оформить документы собрания по созданию ТСЖ.

Порядок оформления документов по итогам проведения общего собрания и их перечень являются одинаковыми для всех форм проведения собрания.

⇒ По окончании очного собрания или завершении сбора бюллетеней заочного или очно-заочного голосования инициаторы собрания в соответствии с ч. 5 ст. 136 ЖК РФ составляют список собственников помещений в МКД, который называется **«Сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № по ул. _____ г. _____ от «___» _____ 2016 года за создание товарищества собственников жилья „_____“ и его Устав»**, с указанием паспортных данных этих собственников, реквизитов их правоустанавливающего документа на право собственности и о принадлежащих им долях в праве общей собственности на общее имущество в МКД. Данный документ составляется в обязательном порядке, является приложением к протоколу № 1 и его неотъемлемой частью (*форму сведений о лицах см. в п. 2 разд. II*).

⇒ Счетная комиссия составляет **протокол подсчета голосов**, в котором поименно указывает результаты голосования «За», «Против», «Воздержался» по каждому вопросу повестки дня собрания всех собственников помещений, принявших участие в голосовании, и подводит общий итог голосования (*примерный протокол счетной комиссии см. в п. 2 разд. II*). Протокол счетной комиссии является рабочим документом и в последующем хранится в документах общего собрания по созданию ТСЖ.

⇒ **Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, составляется в соответствии с требованиями ст. 181.2 ГК РФ и приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор». Протокол собрания является юридически значимым документом, поскольку зафиксированные в нем решения имеют гражданско-правовые последствия и порождают эти последствия для всех лиц (собственников помещений), имевших право участвовать в данном собрании, в том числе для тех, кто не принял в нем участие или голосовал против.

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, время и место проведения собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- 1) дата, до которой принимались документы, содержащие сведения о голосовании членов гражданско-правового сообщества, и которая является датой проведения данного собрания;
- 2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- 3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- 4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- 5) сведения о лицах, подписавших протокол.

Кроме этого, в водной части протокола фиксируется:

- в какой форме проводилось собрание;
- кто инициатор собрания: полностью фамилия, имя, отчество, номер помещения, собственником которого он является, и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение;
- дата проведения очного собрания, признанного не состоявшимся, и период заочного голосования (при заочном голосовании);

- дата собрания, проводимого очно, путем совместного присутствия собственников помещений, и дата окончания сбора бюллетеней (при очно-заочной форме);
- общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании, в числовом и процентном выражении;
- вывод о наличии кворума на собрании.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.

Создание ТСЖ — это единственный случай, когда протокол о принятых решениях подписывают сами собственники, а не председатель и секретарь, избираемые собранием. Именно поэтому в повестке дня собрания отсутствует вопрос о выборе председателя и секретаря собрания.

После составления данного протокола инициаторы собрания должны еще раз обойти собственников помещений в МКД, которые проголосовали «За» создание ТСЖ и его устав, и подписать у них протокол. Каждый указанный собственник должен собственноручно подписать протокол.



Обратите внимание: подписывать протокол за всех членов семьи одной рукой категорически запрещается. При государственной регистрации ТСЖ в налоговом органе это может стать причиной отказа в регистрации.

Образец протокола общего собрания собственников см. в п. 2 разд. II.

Шаг 7. Зарегистрировать ТСЖ.

Регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Для регистрации ТСЖ необходимо представить в налоговый орган заявление по форме № Р11001, утвержденной приказом ФНС России от 25.01.2012 № ММВ-7-6/25. При заполнении данной формы заполняются следующие листы:

- **Раздел 1—4 заявления о государственной регистрации юридического лица при создании** (стр. 001 — стр. 02 формируемого документа);
- **Лист Е.** Сведения о физическом лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица (стр. 003 — стр. 004 формируемого документа); заполняется на председателя правления ТСЖ;
- **Лист И.** Сведения о кодах по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (стр. 005 формируемого документа). Указывается код основного вида деятельности 70.32 — «Управление недвижимым имуществом», коды дополнительных видов деятельности 70.32.1 — «Управление эксплуатацией жилого фонда»; 70.32.2 — «Управление эксплуатацией нежилого фонда»;
- **Лист Н.** Сведения о заявителе (стр. 006 — стр. 007 — стр. 008 формируемого документа); заполняется на председателя правления ТСЖ, который является заявителем, как лицо, действующее на основании полномочия, предусмотренного федеральным законом, актом специально уполномоченного государственного органа или актом органа местного самоуправления.

Другие листы, предусмотренные формой № Р1001, **не заполняются.**

Заявление, сформированное на восьми листах, заверяется нотариально.

Кроме этого, понадобятся следующие документы:

- протокол общего собрания собственников помещений в МКД по созданию ТСЖ с «живыми» подписями собственников, прошитый и пронумерованный с приложенными к нему Сведениями о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников «За» создание товарищества собственников жилья. Прошитый документ скрепляется подписью лица, уполномоченного общим собранием на государственную регистрацию ТСЖ;
- устав ТСЖ, прошитый, пронумерованный и скрепленный подписью избранного председателя правления ТСЖ, — в двух экземплярах;
- квитанция об оплате госпошлины.

Пакет документов представляется в налоговую инспекцию лицом, уполномоченным общим собранием собственников на государственную регистрацию ТСЖ и указанным в протоколе.

Шаг 8. Известить заинтересованных лиц о создании и начале работы ТСЖ.

⇒ После оформления и подписания протокола общего собрания собственниками помещений в МКД в установленном порядке

решения о создании ТСЖ и расторжении договора управления с бывшей управляющей компанией считаются принятыми, о чем собственники — инициаторы собрания должны уведомить эту управляющую компанию и запросить у нее техническую и иную связанную с управлением домом документацию в соответствии с ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

⇒ На основании ст. 20 ЖК РФ и п. 5(5) Правил представления уведомлений о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и учета указанных уведомлений, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 584, после государственной регистрации (получения свидетельства о государственной регистрации юридического лица) товарищество должно направить уведомление о начале своей деятельности в уполномоченный орган исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющий государственный жилищный надзор (государственную жилищную инспекцию).

К уведомлению прилагаются заверенные печатью и подписью председателя правления ТСЖ копия протокола общего собрания собственников помещений в МКД по созданию ТСЖ и копия свидетельства о государственной регистрации ТСЖ.

Шаг 9. Организовать работу ТСЖ по управлению общим имуществом дома.

Для того чтобы реально приступить к управлению общим имуществом МКД, ТСЖ должно подготовиться к этой работе.

⇒ **Во-первых**, после государственной регистрации ТСЖ следует изготовить печать, открыть расчетный счет в банке, встать на учет в органах статистики, в Пенсионном фонде, фондах социального и медицинского страхования, известить налоговый орган об открытии счета в банке.

⇒ **Во-вторых**, надо принять по акту от бывшей управляющей компании техническую и иную связанную с управлением многоквартирным домом документацию. В случае отказа управляющей компании в передаче технической документации ее отсутствие не является препятствием для управления МКД, а вопрос о понуждении управляющей компании передать указанную документацию решается в судебном порядке.

⇒ **В-третьих**, необходимо определить состав общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и Правилами содержания общего имущества.

⇒ **В-четвертых**, следует провести общее собрание членов ТСЖ, на котором должны быть утверждены штатное расписание сотрудников ТСЖ, сметы доходов и расходов ТСЖ по содержанию общего имущества в МКД на предстоящий период до конца календарного года, размер платы по содержанию общего имущества МКД с 1 кв. м общей площади жилого (нежилого) помещения в МКД.

⇒ **В-пятых**, стоит определить порядок выставления платежных документов по оплате собственниками помещений за жилищно-коммунальные услуги. ТСЖ либо самостоятельно осуществляет эту работу, либо может заключить договор на бухгалтерское обслуживание с соответствующей фирмой.

⇒ **В-шестых**, надо заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов тепло-, водо-, электро-, газоснабжения, техническое обслуживание газового оборудования, вывоз крупногабаритного мусора и бытовых отходов, домофон, Интернет и проч.

⇒ **В-седьмых**, принять на работу физическое лицо — управляющего по трудовому договору с ТСЖ или заключить с профессиональной управляющей компанией договор управления или договор содержания и обслуживания общего имущества в МКД.

Шаг 10. ТСЖ приступает к управлению общим имуществом дома.

2. Опыт лучших ТСЖ Тверской области

В Тверской области чуть меньше тысячи товариществ собственников жилья. Они разные: большие и маленькие, успешные и не очень. Но почти в каждом из них есть что-то свое, уникальное, есть бесценный опыт, который нарабатывается годами, приобретается творчеством тысяч людей и может быть полезен тем, кто решил пройти 10 шагов к ТСЖ.

ТСЖ «Смоленский, 8/2»

Одно из лучших, самых эффективных и успешных ТСЖ Тверской области «Смоленский, 8/2» находится почти в центре г. Твери. Оно создано в 2007 году и за годы своей деятельности превратило стандартный и изначально не слишком уютный дом в удивительный оазис благополучия и комфорта. В доме 108 квартир.

Так выглядел дом и двор до создания ТСЖ (рис. 11). Первым делом собственники огородили дворовую территорию (рис. 12).

Это право — огородить двор и жить в чистоте и порядке, но забором, защищающим от вандалов, собственникам пришлось защищать в суде (рис. 13). Зато теперь двор выглядит так (рис. 14).



Рис. 11



Рис. 12



Рис. 13



Рис. 14



Рис. 15

Рулонный газон — настоящий зеленый ковер. Под пеньком прячется канализационный люк (рис. 15).



Рис. 16

Входные группы приведены в порядок (рис. 16). На входе в подъезды — тепловые завесы (рис. 17).



Рис. 17

Гордость дома — детская площадка (рис. 18). Новый асфальт — награда от города в травмобезопасном исполнении (рис. 19).



Рис. 18



Рис. 19

Так изменилась площадка для сбора отходов (рис. 20).



Рис. 20а



Рис. 20б

В надлежащее состояние приведен подвал с технологическими сетями (рис. 21).



Рис. 21а



Рис. 21б

Отремонтирована кровля. 60% стоимости ремонта кровли оплачено за счет собственников, 40% — муниципальная программа. Результат налицо (рис. 22).



Рис. 22а



Рис. 226

В подъездах — новые лифты, итальянский кафель, никелированные перила, цветы (рис. 23–26).



Рис. 23



Рис. 24

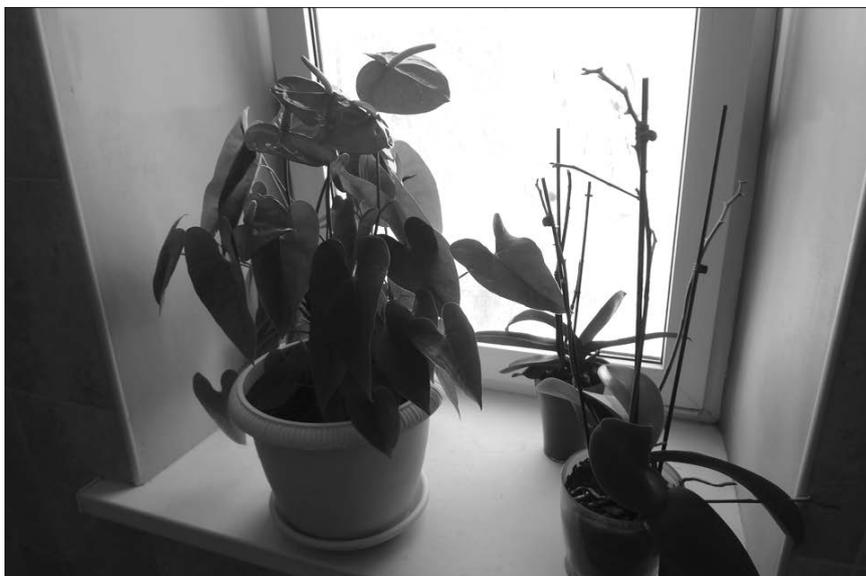


Рис. 25



Рис. 26

Все эти и еще много других работ ТСЖ выполнило на собственные средства.

Откуда деньги?

Три стабильных источника:

- 1) обязательные платежи членов ТСЖ на содержание общего имущества собственников помещений в МКД;
- 2) взносы собственников на капремонт;
- 3) коммерческая деятельность ТСЖ.

Обязательные платежи членов ТСЖ на содержание общего имущества собственников помещений в МКД чуть ниже, чем в среднем по Тверской области, и составляют около 12 руб. с 1 кв. м.

Взносы собственников на капремонт установлены правительством Тверской области в размере 7,70 руб. с 1 кв. м для дома со всеми удобствами и с лифтом и собираются на специальном счете ТСЖ.

ТСЖ ведет активную коммерческую деятельность, сдавая в аренду общее имущество собственников.

На не огражденной территории ТСЖ сдает в аренду земельные участки, находящиеся в собственности у собственников помещений в доме, для размещения объектов торговли. Интернет-провайдеры платят собственникам за аренду общего имущества при размещении

интернет-оборудования и за использование электроэнергии. Собственники торговых объектов, находящихся на первом этаже дома, по соответствующему договору оплачивают ТСЖ аренду фасада под размещение рекламы.

Неизменный председатель ТСЖ — Виктор Семенович Ежов — тоже уникальный человек. Он — академик, профессор, полковник, чемпион мира, Европы и СССР в военно-прикладных видах спорта. Для своего дома он хозяин. Тверечи называют его легендой.

ТСЖ «Голландская, 16»

ТСЖ «Голландская, 16» — новостройка в отдаленном районе Твери и совсем еще молодое ТСЖ. Но очень успешное. В доме 87 квартир и 31 гараж.

Обязательные платежи членов ТСЖ на содержание общего имущества собственников помещений в МКД составляют 12 руб. с 1 кв. м. Все общедомовые нужды в этом ТСЖ оплачиваются из общих средств — обязательных платежей членов на содержание общего имущества.

Практика сбора бытовых отходов в этом ТСЖ стала примером благоустройства для многих других домов областного центра (рис. 27).



Рис. 27

Возглавляет ТСЖ исполнительный директор Тверской областной правозащитной общественной организации «Качество жизни», директор НП СРО «Тверской управдом» Наталья Михайловна Алябышева.

ТСЖ «Крылова, 21»

ТСЖ «Крылова, 21» собственники организовали в доме, который является объектом культурного наследия (рис. 28). Последнее очень затрудняет капитальный, да и текущий ремонт. Зато ТСЖ — в активном поиске решения этой проблемы. И если она будет решена, то это будет востребовано многими российскими домами-памятниками.



Рис. 28

В доме 16 квартир и два помещения, переведенные из жилых в нежилые без решения общего собрания собственников помещений в доме, что тоже является определенной проблемой для дома, требующей своего решения.

Обязательные платежи членов ТСЖ на содержание общего имущества собственников помещений в МКД составляют 15 руб. с 1 кв. м. На эти деньги собственники медленно, но верно улучшают состояние своего общего имущества.

Совместно с двумя соседними домами, образующими единый двор, собственники помещений дали разрешение на проведение через дворовую территорию, которая является собственностью собственников помещений в домах, электролинии, которая должна обслуживать коммерческую структуру за пределами этих домов. За это разрешение собственники получили 450 тыс. руб. По решению общих собраний соб-

ственников трех домов на эти деньги была оборудована общая детская площадка (рис. 29) и устроено ограждение общей дворовой территории (рис. 30).



Рис. 29



Рис. 30

Председатель ТСЖ — Валентин Георгиевич Ишханов.

ТСЖ «Белый дом»

ТСЖ «Белый дом» — одно из самых старых ТСЖ г. Твери, но это сравнительно молодой дом. Ему 16 лет. Многие дома в таком возрасте уже задумываются о капремонте, но только не ТСЖ «Белый дом». Когда-то ТСЖ было создано по закону о кондоминиуме. Закона уже нет, но ТСЖ живет и процветает. И в капремонте не нуждается (рис. 31).



Рис. 31

Самое удивительное, что произошло за годы существования ТСЖ, — изменились люди.

В первые годы мало кто из жителей осознавал, что общедомовое имущество (крыша, подвал, лестничные клетки, дворовая территория) является их собственностью. Теперь странно вспоминать, что УК отказалась от дома из-за катастрофического количества неплательщиков, пришлось создавать ТСЖ. Жители бросали в подъездах мусор и пакеты с отходами, выворачивали лампочки на лестничных площадках, рисовали на стенах и в лифте. Это было тем более странно, что почти все купили квартиры за свои деньги, а не приватизировали.

Сегодня в доме — чистота и порядок. У дома — цветы, которые сажают его жители. Наверное, сажают с любовью, потому что подснежники зацветают еще в марте, а розы цветут до декабря (рис. 32).

Двор уютный. Детская площадка для малышей. Скамеечки для молодых мам и бабушек.



Рис. 32

Трапы для колясок на лестницах (рис. 33). Внутренние правила поведения в доме, видеонаблюдение (рис. 34).



Рис. 33



Рис. 34

Асфальт во дворе — награда за победу в районном конкурсе по благоустройству. И машины помещаются, и дети постарше катаются на роликах.

Ничего особенного. Обычный дом. Но комфортно.

Обязательные платежи членов ТСЖ на содержание общего имущества собственников помещений в МКД составляют 9 руб. с 1 кв. м.

В ТСЖ 240 квартир и два адреса. При этом по уставу ТСЖ все общее имущество — действительно общее. Общая система ресурсоснабжения и общие на ТСЖ приборы учета. Общий земельный участок. И единое мнение членов ТСЖ, для которых нет разницы, над каким подъездом первым ремонтировать кровлю или что ремонтировать: кровлю или подвал. А очередность определит правление — на то его и выбирают. Все понимают, что общее имущество действительно общее, что дом тоже общая собственность, что только собственники ответственны за состояние дома и должны содержать его в надлежащем состоянии. И что это — навсегда.

В 2016 году ТСЖ выступило инициатором участия в конкурсе поддержки местных инициатив, который проводит правительство Тверской области. Если победа в конкурсе достанется этому проекту, то рядом с ТСЖ, но на муниципальной земле появится спортивный комплекс, которым смогут пользоваться все желающие взрослые и дети. 20%

финансирования при этом берут на себя члены ТСЖ. За землю, на которой расположится спортивный комплекс, ТСЖ вместе с соседними домами боролось около пяти лет. Вдруг выяснилось, что между домом и рекой Тверцой, в березовой роще, почти в центре Твери земля выделена в аренду под восстановление здания склада. Только настойчивость и последовательность людей привели к должному результату: договор аренды расторгнут. Складу — нет. Спортплощадке — быть!

Председатель ТСЖ — Валерий Яковлевич Миневич.

ТСЖ «Химинститута, 54»

ТСЖ «Химинститута, 54» — обычная пятиэтажка в окраинном поселке Твери. Но после участия в областной программе капремонта преобразились кровля, подвал, сети поставки коммунальных ресурсов, в доме появились приборы учета энергоресурсов, были утеплены торцевые фасады дома (рис. 35, 36).



Рис. 35

Ремонт при поддержке бюджетных денег как будто открыл какие-то таинственные шлюзы: с тех пор в доме постоянно идут работы, повышающие качество жизни членов ТСЖ. Отремонтированы входные группы (рис. 37), в подъездах установлены стеклопакеты (рис. 38), новые двери, современные почтовые ящики (рис. 39), энергосберегающие лампы (рис. 40).

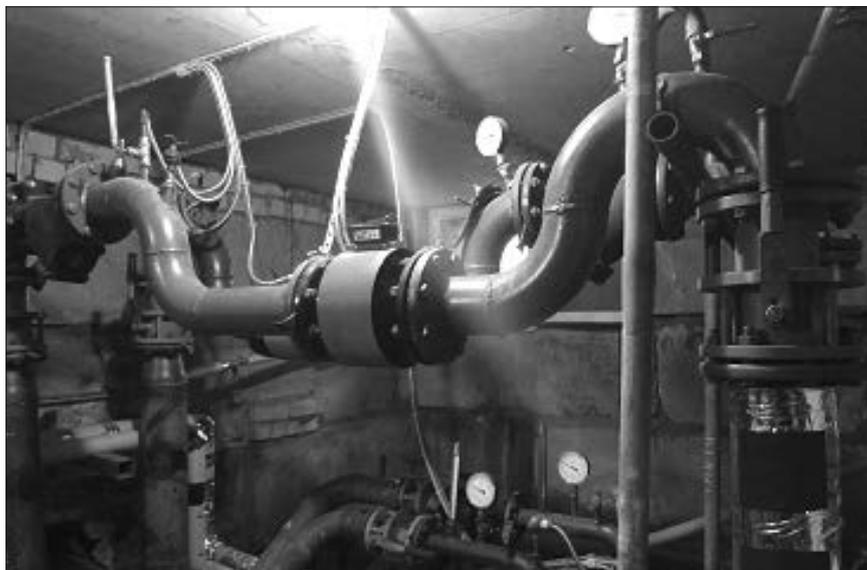


Рис. 36



Рис. 37



Рис. 38

Асфальт во дворе был обновлен по программе партии «Единая Россия» «Новые дороги городов России». Детская площадка и ухоженные палисадники украшают двор (рис. 41, 42).



Рис. 41

Но настоящая изюминка ТСЖ — площадка для парковки личных автомобилей жителей, которую ТСЖ обустроило за домом на муни-

ципальной земле за деньги собственников — владельцев автомобилей (рис. 43). Естественно, все разрешения органов власти были получены. И теперь довольны все: и безмашинные жители, и автовладельцы.



Рис. 42



Рис. 43

Председатель ТСЖ — Светлана Вячеславовна Воробьева.

Устав товарищества собственников жилья

Утвержден
Общим собранием собственников помеще-
ний многоквартирного дома по адресу:

Протокол № 1 от «__» _____ 2016 г.

Устав Товарищества собственников жилья « _____ »

Раздел I. Общие положения

1. Товарищество собственников жилья « _____ », именуемое в дальнейшем «Товарищество», является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством РФ пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2. Полное и краткое наименование товарищества: полное — **Товарищество собственников жилья** « _____ », краткое — **ТСЖ** « _____ ».

3. Место нахождения товарищества: Российская Федерация, индекс _____, г. _____, ул. _____ д. _____. По данному адресу располагается постоянно действующий исполнительный орган Товарищества — Правление Товарищества.

4. Товарищество собственников жилья создается в организационно-правовой форме — товарищество собственников недвижимости.

5. Товарищество создается без ограничения срока деятельности.

6. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет самостоятельный баланс, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

7. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов Товарищества. Члены Товарищества не отвечают по обязательствам Товарищества.

8. Товарищество может обладать обособленным имуществом, от своего имени совершает сделки, приобретает имущественные и неимущественные права, выступает истцом и ответчиком в судах, представляет и защищает интересы собственников во взаимоотношениях с третьими лицами.

9. Товарищество в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», другими норматив-

ными правовыми актами Российской Федерации, (указать субъект РФ, в котором расположено ТСЖ) и настоящим Уставом.

Раздел II. Цель и предмет деятельности Товарищества

1. Товарищество является добровольным объединением собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в Товариществе, созданным **в целях:**

1.1. Совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечивающего благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

1.2. Реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

1.3. Сохранения общего имущества в многоквартирном доме и приращение иной недвижимости в Товариществе;

1.4. Предоставления коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, а также иным лицам, пользующимся в соответствии с действующим законодательством помещениями в многоквартирном доме;

1.5. Осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, содержания и использования общего имущества.

2. Предметом деятельности Товарищества являются:

2.1. Принятие собственниками помещений совместных решений по вопросам управления и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих:

– соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

– безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц;

– доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

– 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 многоквартирном доме;

2.2. Исполнение решений Общих собраний собственников помещений и Общих собраний членов Товарищества по обеспечению сохранности и надлежащего технического, санитарного, противопожарного и экологического состояния многоквартирного дома и земельного участка в соответствии с установленными правилами, нормами и стандартами, а также по улучшению

состояния (капитальному ремонту, реконструкции и модернизации) общего имущества в многоквартирном доме;

2.3. Распределение между собственниками общих расходов на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество и оплату коммунальных услуг, а также других общих расходов в Товариществе;

2.4. Обеспечение своевременного поступления обязательных платежей и взносов собственников на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;

2.5. Обеспечение согласования интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме в пределах, установленных законодательством и настоящим Уставом;

2.6. Обеспечение соблюдения собственниками и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и придомовой территорией;

2.7. Обеспечение надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

2.8. Обеспечение предоставления собственникам жилых и нежилых помещений, а также нанимателям жилых помещений и арендаторам жилых и нежилых помещений коммунальных и иных услуг;

2.9. Исполнение роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

2.10. Заключение договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

2.11. Исполнение обязательств, принятых по договорам;

2.12. Получение и использование на нужды Товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

2.13. Представление общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме и членов Товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

2.14. Защита прав и интересов членов Товарищества.

Раздел III. Членство в Товариществе

1. Членами Товарищества вправе являться физические и юридические лица, обладающие правом собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

2. Членство в Товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в Товарищество. При вступлении в члены Товарищества собственники жилых и нежилых помещений обязаны предоставить Правлению Товарищества достоверные сведения, позволяющие идентифицировать собственников и осуществлять связь с ними (копию свидетельства на право собственности, выданного 15 июля 2016 г., или

копию выписки из ЕГРП, телефон, электронный адрес) и своевременно информировать Правление Товарищества об их изменении.

3. Лица, приобретающие помещения в доме, могут стать членами Товарищества после возникновения у них права собственности на помещение на основании поданного на имя председателя Правления заявления о вступлении в Товарищество.

4. Членство в Товариществе прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов Товарищества или с момента прекращения права собственности члена Товарищества на помещение в многоквартирном доме.

Раздел IV. Права членов Товарищества собственников жилья и не являющихся членами Товарищества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Члены Товарищества собственников жилья и не являющиеся членами Товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

1.1. Получать от органов управления Товарищества информацию о деятельности Товарищества в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и настоящим Уставом, обжаловать в судебном порядке решения органов управления Товарищества в соответствии с действующим законодательством;

1.2. Предъявлять требования к Товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

1.3. Знакомиться с документами Товарищества собственников жилья:

– Уставом Товарищества, внесенными в Устав изменениями, свидетельством о государственной регистрации Товарищества;

– реестром членов Товарищества;

– бухгалтерской (финансовой) отчетностью Товарищества, сметой доходов и расходов Товарищества на год, отчетами об исполнении смет, аудиторскими заключениями (в случае проведения аудиторских проверок);

– заключениями Ревизионной комиссии Товарищества;

– документами, подтверждающими права Товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;

– протоколами общих собраний членов Товарищества, заседаний Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

– документами, подтверждающими итоги голосования на общем собрании членов Товарищества, в том числе бюллетенями для голосования, доверенностями на голосование или копиями таких доверенностей, а также в письменной форме решениями собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

– технической документацией на многоквартирный дом и иными связанными с управлением домом документами;

– иными предусмотренными Жилищным кодексом РФ, Уставом Товарищества и решениями Общего собрания членов Товарищества внутренними документами Товарищества;

1.4. Пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением и правилами пользования общим имуществом, установленными нормативно-правовыми документами государственных органов власти.

2. Члены Товарищества имеют право:

2.1. Участвовать в деятельности Товарищества как лично, так и через своего представителя по доверенности, избирать и быть избранным в органы управления Товарищества;

2.2. Вносить предложения по совершенствованию деятельности Товарищества, устранению недостатков в работе его органов;

2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, Уставом Товарищества.

3. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья, имеют иные права, предусмотренные Договором, заключенным между собственником и Товариществом.

Раздел V. Обязанности членов Товарищества собственников жилья

Член Товарищества собственников жилья обязан:

1. Выполнять требования Устава Товарищества, решения Общего собрания членов Товарищества и Правления Товарищества;

2. Участвовать в общих расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, вносить целевые взносы и специальные сборы в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в порядке и размере, установленных Общим собранием членов Товарищества;

3. Оплачивать предоставленные коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными Товариществом собственников жилья с ресурсоснабжающими организациями;

4. Использовать находящееся в собственности помещение в соответствии с его назначением, содержать его в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий и капитальный ремонт за свой счет;

5. Соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями и правила содержания общего имущества, утвержденные Правительством РФ, правила пользования общим имуществом, соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в многоквартирном доме;

6. Обеспечивать сохранность общего имущества, находящегося в границах принадлежащего ему на праве собственности помещения;

7. Использовать объекты общего имущества только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников;

8. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием Товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общего имущества;

9. Обеспечить в заранее согласованное время доступ в находящееся в его собственности помещение уполномоченному органами управления Товарищества лицу (в том числе работникам аварийных служб), представителям органов

государственного контроля и надзора для оценки технического и санитарного состояния и выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества, находящегося в помещении собственника, а также в любое время — для ликвидации аварий. В случае отказа в доступе в помещение и невыполнения в связи с этим необходимых ремонтных работ собственник компенсирует за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества;

10. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников, общему имуществу или имуществу Товарищества, им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и (или) нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды;

11. В случае сдачи помещения в наем, безвозмездное пользование или аренду в 10-дневный срок информировать Товарищество о том, передал ли он другой стороне договора свою обязанность по участию в общих расходах, ответственность за которые в любом случае несет собственник;

12. Уведомить Товарищество о переходе права собственности на помещение другому лицу;

13. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными, иными правовыми актами и настоящим Уставом;

14. Собственники жилых и нежилых помещений, не являющиеся членами Товарищества собственников жилья, несут ответственность и обязанности в соответствии с Договором, заключенном между собственником и Товариществом.

Раздел VI. Права Товарищества

Товарищество собственников жилья вправе:

1. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом, а также иную документацию, связанную с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, вносить необходимые изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством;

2. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

3. 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 цели, установленные Жилищным кодексом РФ и Уставом Товарищества;

4. 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;

5. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

6. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

7. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для Товарищества работы и предоставляющим Товариществу услуги;

8. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее Товариществу;

9. Страховать имущество и объекты общей собственности, помещать временно свободные средства Товарищества в ценные бумаги либо использовать иным способом в соответствии с решением Общего собрания членов Товарищества;

10. Формировать штатное расписание и привлекать на оплачиваемой основе сотрудников и специалистов для выполнения работ, связанных с управлением и техническим обслуживанием дома;

11. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Товарищества (в том числе работников аварийных служб) для контроля состояния, осуществления ремонта, замены общего имущества, находящегося внутри помещения собственника, а для ликвидации аварии — в любое время;

12. Вступать в объединения (ассоциации) товариществ собственников жилья для решения общих вопросов деятельности.

Кроме этого, в случаях, определенных решениями Общего собрания собственников помещений, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, Товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам Товарищества действия.

В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах Товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

Раздел VII. Обязанности Товарищества

Товарищество собственников жилья обязано:

1. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также Устава Товарищества;
2. Осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ;
3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
9. Вести реестр членов Товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора;
10. Обеспечивать доступ к информации о деятельности Товарищества собственников жилья путем ее опубликования на сайте в Интернете в соответствии с требованиями и в порядке, установленном действующим законодательством;
11. Предоставлять собственникам информацию о состоянии общего имущества, произведенных и предстоящих расходах, отчитываться перед членами Товарищества в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
12. Вести учет поступающих денежных средств от собственников жилых (нежилых) помещений и отчетность по их расходованию;
13. Хранить документы Товарищества по месту нахождения исполнительного органа;
14. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции и предусмотренные законодательством.

Раздел VIII. Органы управления и контроля Товарищества

1. Высшим органом управления Товарищества собственников жилья является Общее собрание членов Товарищества.

2. Руководство текущей деятельностью Товарищества осуществляется Правлением Товарищества. Правление является исполнительным органом, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

3. Контроль за работой Товарищества, соблюдением им действующего законодательства, настоящего Устава и решений общего собрания осуществляется Ревизионная комиссия.

Раздел IX. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья

1. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья созывается в порядке, установленном настоящим Уставом, и проводится путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

2. К компетенции Общего собрания членов Товарищества относятся:

2.1. Внесение изменений и дополнений в Устав Товарищества, принятие Устава в новой редакции;

2.2. Принятие решений о реорганизации и ликвидации Товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

2.3. Избрание членов Правления и членов Ревизионной комиссии Товарищества, а также Председателя Правления Товарищества из числа членов Правления Товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

2.4. Установление размера обязательных платежей и взносов членов Товарищества;

2.5. Утверждение порядка образования резервного фонда Товарищества, иных специальных фондов Товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

2.6. Принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

2.7. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности Товарищества;

2.8. Утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

2.9. Утверждение сметы доходов и расходов Товарищества на год, отчета о ее исполнении, заключений аудиторской проверки (в случае проведения аудиторских проверок), Ревизионной комиссии Товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

2.10. Утверждение годового отчета о деятельности Правления Товарищества;

2.11. Рассмотрение жалоб на действия Правления Товарищества, Председателя Правления Товарищества и Ревизионной комиссии Товарищества;

2.12. Принятие и изменение по представлению Председателя Правления Товарищества правил внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда;

2.13. Утверждение иных внутренних документов Товарищества, предусмотренных действующим законодательством, настоящим Уставом и решениями Общего собрания членов Товарищества;

2.14. Определение размера вознаграждения членов Правления Товарищества, в том числе Председателя Правления Товарищества;

2.15. Другие вопросы, предусмотренные действующим законодательством.

3. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции Правления Товарищества.

4. Организация и проведение Общего собрания членов Товарищества осуществляются в следующем порядке.

4.1. Товарищество собственников жилья обязано ежегодно проводить годовое отчетное общее собрание членов Товарищества.

4.2. Созыв, подготовка и проведение годового Общего собрания относится к компетенции Правления.

4.3. Годовое общее собрание членов Товарищества собственников проводится в течение первого квартала года, следующего за отчетным финансовым годом. Первый финансовый год Товарищества начинается с даты его регистрации и заканчивается 31 декабря. Последующие финансовые годы соответствуют календарным годам.

4.4. В течение 30 дней до окончания финансового года члены Товарищества имеют право направить Правлению Товарищества свои предложения по формированию повестки дня годового собрания, а также выдвинуть свою кандидатуру или кандидатуру другого члена Товарищества с его письменного согласия в Правление Товарищества и Ревизионную комиссию Товарищества.

4.5. Общие собрания, проводимые помимо годового Общего собрания, являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание членов Товарищества может быть созвано по инициативе Правления, любого из членов Товарищества, по требованию Ревизионной комиссии.

4.6. Лицо, по инициативе которого созывается Общее собрание членов Товарищества, обязано сообщить членам Товарищества о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому члену Товарищества в письменной форме через поквартирные почтовые ящики, а также посредством размещения его в месте, доступном для всех членов Товарищества и собственников помещений в многоквартирном доме (в подъездах дома, на доске объявлений).

4.7. В уведомлении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

4.8. Общее собрание членов Товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

4.9. Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены Товарищества или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов членов Товарищества. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания собственников членов Товарищества должно быть проведено повторное Общее собрание членов Товарищества.

4.10. Общее собрание членов Товарищества ведет Председатель Правления Товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия Общее собрание ведет один из членов Правления Товарищества.

5. Общее собрание принимает решение в следующем порядке.

5.1. Каждый член Товарищества участвует в Общем собрании с правом решающего голоса и обладает количеством голосов, соответствующим его доле в праве общей собственности на общее имущество.

5.2. Решения Общего собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на Общем собрании членов Товарищества или их представителей, за исключением вопросов, предусмотренных п. 2.2, 2.6, 2.7 разд. IX настоящего Устава, решения по которым принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов Товарищества.

5.3. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

5.4. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания членов Товарищества, проводимого в форме очно-заочного или заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование.

5.5. Принявшими участие в Общем собрании членов Товарищества, проводимом в форме очно-заочного или заочного голосования, считаются члены Товарищества, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении члена Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «За», «Против» или «Воздержался».

5.6. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

5.7. Решения Общего собрания членов Товарищества являются обязательными для всех членов Товарищества, в том числе для тех, которые не приняли

участия в голосовании, независимо от причины, а также всех собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами Товарищества.

5.8. Решения, принятые общим собранием членов Товарищества, а также итоги голосования доводятся до сведения всех собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения в доступном для всех собственников месте (в подъездах дома, доска объявлений) не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

5.9. Протоколы общих собраний членов Товарищества и решения (бюллетени) членов Товарищества по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте нахождения Правления Товарищества.

Раздел X. Правление Товарищества

1. Руководство деятельностью Товарищества осуществляет Правление Товарищества. Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности Товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции Общего собрания членов Товарищества.

2. Правление избирается из числа членов Товарищества Общим собранием членов Товарищества в количестве ____ (_____) человек сроком на два года.

3. Членом Правления не может являться лицо, с которым Товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой Товарищество заключило указанный договор, а также член Ревизионной комиссии Товарищества. Член Правления Товарищества не может совмещать свою деятельность в Правлении товарищества с работой в Товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена Правления Товарищества.

4. Правление является исполнительным органом Товарищества, подотчетным Общему собранию членов Товарищества.

5. Заседания Правления созывает Председатель Правления по мере необходимости, но не реже, чем один раз в полгода.

6. Правление правомочно принимать решения, если на заседании Правления присутствует не менее чем 50% общего числа членов Правления Товарищества. Решения Правления принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов Правления, присутствующих на заседании. Решения, принятые Правлением Товарищества, оформляются протоколом заседания Правления и подписываются Председателем Правления Товарищества, секретарем заседания Правления.

7. В обязанности Правления входят:

7.1. Соблюдение Товариществом законодательства и требований Устава Товарищества;

7.2. Контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

7.3. Составление смет доходов и расходов Товарищества на соответствующий год Товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их Общему собранию членов для утверждения;

7.4. Управление многоквартирным домом или заключение договора на управление им;

7.5. Наем работников для обслуживания многоквартирного дома и их увольнение;

7.6. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и осуществление контроля за их исполнением;

7.7. Организация отбора исполнителей и подрядчиков для работ и услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества и имущества Товарищества;

7.8. Осуществление приемки работ и услуг по заключенным договорам;

7.9. Осуществление контроля за сохранностью и содержанием общего имущества и имущества Товарищества, соблюдением собственниками, нанимателями и арендаторами помещений правил пользования помещениями, общим имуществом, установленных действующим законодательством, выполнение ими решений Общих собраний собственников жилых (нежилых) помещений и Общих собраний членов Товарищества;

7.10. Ведение реестра членов Товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

7.11. Созыв и проведение общих собраний членов Товарищества;

7.12. Выполнение иных вытекающих из Устава Товарищества обязанностей жильцов обязанностей.

Раздел XI. Председатель Правления Товарищества

1. Председатель Правления Товарищества избирается Общим собранием членов Товарищества из числа членов Правления на тот же срок, что и Правление.

2. Председатель осуществляет следующие полномочия:

2.1. Действует без доверенности от имени Товарищества, в том числе представляет его интересы;

2.2. Организует работу Правления и обеспечивает выполнение его решений;

2.3. Дает указания и распоряжения всем должностным лицам Товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

2.4. Подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, Уставом Товарищества не требуют обязательного одобрения Правлением или Общим собранием членов Товарищества;

2.5. Разрабатывает и выносит на утверждение Общего собрания членов Товарищества правила внутреннего трудового распорядка Товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда;

2.6. Разрабатывает организационную структуру и штатное расписание обслуживающего персонала Товарищества и выносит их на утверждение Общего собрания членов Товарищества;

2.7. Издаёт и подписывает приказы и распоряжения, касающиеся финансово-хозяйственной деятельности Товарищества, приема на работу, увольнения,

перевода, поощрения и наложения дисциплинарного взыскания работников Товарищества;

2.8. Заключает и прекращает трудовые договоры с работниками Товарищества в соответствии с законодательством и настоящим Уставом;

2.9. Организует и обеспечивает учет, составление и своевременное представление бухгалтерской и иной отчетности о деятельности Товарищества в налоговые органы, социальные фонды и органы государственной статистики;

2.10. Организует делопроизводство Товарищества, ведение протоколов заседаний Правления и Общих собраний и обеспечивает ознакомление с ними любого члена Товарищества, собственника, не являющегося членом Товарищества, по их требованию;

2.11. Осуществляет иные полномочия и функции, не отнесенные действующим законодательством и настоящим Уставом к компетенции Общего собрания и Правления.

3. Председатель обязан по требованию ревизионной комиссии обеспечить ее членам свободный доступ к любым документам, относящимся к деятельности Товарищества.

4. Председатель может быть досрочно освобожден от исполнения обязанностей по решению Общего собрания членов Товарищества.

Раздел XII. Ревизионная комиссия

1. Ревизионная комиссия Товарищества собственников жилья избирается Общим собранием членов Товарищества в количестве ____ (____) человек на тот же срок, что и Правление.

2. В состав Ревизионной комиссии не могут входить члены Правления Товарищества.

3. Ревизионная комиссия из своего состава избирает Председателя Ревизионной комиссии.

4. Ревизионная комиссия:

1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности Товарищества;

2) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Товарищества;

3) представляет Общему собранию членов Товарищества заключение о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

4) отчитывается перед Общим собранием членов Товарищества о своей деятельности.

5. Ревизионная комиссия вправе:

1) в любое время потребовать от Правления и Председателя Правления любой документ для осуществления контроля;

2) при необходимости принять решение о привлечении независимого аудитора с отнесением расходов по оплате его услуг на затраты по содержанию общего имущества, предусмотренные бюджетом Товарищества;

3) присутствовать при проведении проверок деятельности Товарищества налоговыми и другими государственными органами.

Раздел XIII. Средства и имущество Товарищества

1. В собственности Товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

2. Средства Товарищества собственников жилья состоят из:

1) обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов Товарищества;

2) доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества;

3) субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;

4) средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, формируемого на специальном счете Товарищества;

5) прочих поступлений.

3. На основании решения Общего собрания членов Товарищества могут быть образованы специальные фонды, расходуемые на предусмотренные Уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется Общим собранием членов Товарищества. Средства, направленные в специальные фонды, не подлежат возврату члену Товарищества при продаже им принадлежащего ему на праве собственности жилого (нежилого) помещения.

4. Обязательные платежи и (или) взносы вносятся членами Товарищества в денежной форме. В отдельных случаях по решению Правления допускается замена денежной формы обязательного взноса на другие виды участия членов Товарищества в общих расходах — передача Товариществу имущества или выполнение отдельных видов работ. Стоимость вносимого имущества определяется решением Правления на день внесения имущества, стоимость выполненных работ — в соответствии со сметой.

5. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов Товарищества, связанных с оплатой расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, пропорционален размеру общей площади занимаемого жилого (нежилого) помещения и определяется Общим собранием членов Товарищества собственников в соответствии с настоящим Уставом.

6. Правление Товарищества собственников жилья имеет право распоряжаться средствами Товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом Товарищества.

Раздел XIV. Хозяйственная деятельность Товарищества

1. Для достижения целей, предусмотренных Уставом, Товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

2. Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

– обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

– строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

– сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

3. Доходы от хозяйственной деятельности Товарищества не подлежат распределению между членами Товарищества.

4. На основании решения Общего собрания членов Товарищества доход от хозяйственной деятельности используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности Товарищества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

Раздел XV. Реорганизация и ликвидация Товарищества

1. Реорганизация и ликвидация Товарищества собственников жилья осуществляется на основании решения Общего собрания членов Товарищества в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации Товарищества собственников жилья в случае, если члены Товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Раздел XVI. Заключительные положения

1. Устав Товарищества собственников жилья принимается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и вступает в силу с даты государственной регистрации Товарищества в качестве юридического лица.

Устав Товарищества в новой редакции, изменения и дополнения к нему утверждаются Общим собранием членов Товарищества и подлежат государственной регистрации.

2. Товарищество собственников жилья в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в Устав Товарищества изменений обязано представлять в уполномоченный региональный орган государственного жилищного надзора заверенные Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копию Устава Товарищества, выписку из протокола Общего собрания членов Товарищества о принятии решения о внесении изменений в Устав Товарищества с приложением заверенных Председателем Правления Товарищества и секретарем Общего собрания членов Товарищества копий текстов соответствующих изменений.

Уведомление собственников помещений о проведении общего собрания собственников помещений

Уведомление

**собственников помещений о проведении общего собрания
по выбору способа управления многоквартирным домом
по адресу: _____ (в форме очно-заочного голосования)**

Уважаемый собственник помещения!

1. Уведомляем Вас о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очно-заочной форме по выбору способа

управления многоквартирным домом и направляем бланк бюллетеня для голосования собственника по вопросам, внесенным в повестку дня.

2. Собрание проводится:

- в очной форме, путем совместного присутствия собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня, которое состоится « ____ » _____ 2016 г. в ____ часов во дворе дома.
- заочное голосование проводится в период с (указывается дата проведения очного собрания) по « ____ » _____ 2016 г.

3. Собрание проводится по инициативе собственника жилого помещения

(указать ФИО и номер квартиры)

4. Повестка дня:

1. Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе _____ чел.
2. О выборе способа управления — создать Товарищество собственников жилья « _____ ».
3. Утверждение Устава Товарищества собственников жилья « _____ ».
4. Выборы Правления Товарищества собственников жилья « _____ ».
5. Выборы Председателя Правления Товарищества собственников жилья « _____ ».
6. Выборы ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья « _____ ».
7. Об избрании уполномоченного представителя собственников помещений МКД по государственной регистрации ТСЖ.
8. О расторжении договора управления с управляющей компанией ООО « _____ ».
5. Принятые Вами решения (бюллетени) по вопросам, поставленным на голосование по повестке дня, просим передать инициатору собрания _____.
6. Ознакомиться с материалами (в том числе Уставом ТСЖ, составом кандидатур в члены Правления ТСЖ и ревизионной комиссии), которые представлены для голосования, можно у инициатора собрания.
7. Принятое решение собрания будет вывешено в подъездах дома. С документами собрания можно будет ознакомиться у избранного председателя Правления ТСЖ.

С уважением, инициатор собрания — собственник помещения:

(указать ФИО и номер квартиры)

Бюллетень голосования по выбору способа управления многоквартирным домом

**Бюллетень
голосования по выбору способа управления многоквартирным домом
по адресу: _____ в очно-заочной (заочной)
форме**

Дата очного собрания: « ____ » _____ 2016 г. (при заочной форме не указывается)

Дата окончания сбора бюллетеней « ____ » _____ 2016 г.

1. ФИО собственника: _____;

2. Адрес по правоустанавливающему документу:
_____.

3. Сведения о правоустанавливающем документе (наименование документа, серия, номер, дата выдачи, наименование организации, выдавшей документ):
_____.

4. Размер общей площади, принадлежащей собственнику _____ кв. м.

1. Избрать в состав счетной комиссии: 1. _____ 2. _____ 3. _____	За	Против	Воздержался
2. Выбрать способ управления домом — создать Товарищество собственников жилья			
3. Утвердить Устав ТСЖ « ____ »			
4. Избрать в состав правления ТСЖ: 1. _____ 2. _____ 3. _____			
5. Избрать председателем правления			
6. Избрать в ревизионную комиссию: 1. _____ 2. _____ 3. _____			
7. Избрать ФИО _____ уполномоченным представителем собственников помещений по государственной регистрации ТСЖ:			
8. Расторгнуть договор управления с управляющей компанией ООО « ____ »			

Собственник помещения _____

Подпись ФИО

Бюллетень должен быть сдан до даты окончания собрания « ____ »
_____ 2016 г. членам инициативной группы.

Протокол счетной комиссии

Протокол

**счетной комиссии по итогам (очного, очно-заочного, заочного)
голосования собственников помещений многоквартирного дома по
адресу: _____**

« ____ » _____ 2016 г.

Общая площадь помещений в МКД составляет _____ кв. м.

Общее количество голосов собственников — _____ (1 голос = 1 кв. м общей площади).

Общее количество жилых (нежилых) помещений — _____

Бюллетени (решения собственников) для голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений получены собственниками _____ помещений в многоквартирном доме, что составляет 100% от количества помещений.

По результатам сбора бюллетеней:

1. Зарегистрировано _____ бюллетеней заочного голосования, что составляет _____ **голосов** собственников помещений или _____% от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется.

2. Недействительных бюллетеней (полностью или в части) нет.

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

Итоги голосования:

№	Вопросы повестки дня	% голосов от общего числа голосов собственников в МКД			Вывод о принятии решения
		За	Против	Воздержались	
1	2	3	4	5	6
1	Избрать счетную комиссию в составе: 1. _____ 2. _____ 3. _____				Решение принято

№	Вопросы повестки дня	% голосов от общего числа голосов собственников в МКД			Вывод о принятии решения
		За	Против	Воздержались	
2	Выбрать способ управления МКД — создать Товарищество собственников жилья «_____»				Решение принято
3	Утвердить Устав ТСЖ «_____»				Решение принято
4	Избрать Правление ТСЖ «_____» в составе: 1. _____ 2. _____ 3. _____				Решение принято
5	Избрать Председателем правления ТСЖ «_____»: 1. _____ 2. _____ 3. _____				Решение принято
6	Избрать ревизионную комиссию в составе: 1. _____ 2. _____ 3. _____				Решение принято
7	Избрать _____ уполномоченным представителем собственников помещений МКД по государственной регистрации ТСЖ				Решение принято
8	Расторгнуть договор управления с управляющей компанией ООО «_____»				Решение принято

Счетная комиссия (ФИО, подпись):

Протокол общего собрания собственников помещений в МКД

Протокол № 1
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: _____

(в очно-заочной или заочной форме).

г. _____ «__» _____ 2016 года

Общая площадь помещений в МКД составляет _____ кв. м.

Общее количество голосов собственников — _____ (1 голос = 1 кв. м общей площади).

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ создано по инициативе собственника жилого помещения — _____ — кв. _____ и проводилось в очно-заочной (или заочной) форме:

1. Общее собрание в очной форме проводилось путем совместного присутствия собственников помещений в МКД для обсуждения вопросов по повестке дня, которое состоялось « ____ » _____ 2016 г. в _____ часов во дворе дома.

2. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома проводилось в период с (указывается дата проведения очного собрания) по « ____ » _____ 2016 г. в форме заочного голосования в порядке, предусмотренном ст. 44–47, 48 ЖК РФ.

При проведении собрания в заочной форме вместо п. 1 и 2 вносится запись следующего содержания: «Заочное голосование по вопросам повестки дня общего собрания проводилось в порядке, предусмотренном ст. 44–48 ЖК РФ, в период с « ____ » _____ по « ____ » _____ 2016 г. после проведения « ____ » _____ 2016 г. общего собрания собственников помещений дома № ____ по ул. _____ по выбору способа управления МКД путем совместного присутствия собственников на данном собрании, признанного не состоявшимся в связи с отсутствием кворума».

Бюллетени (решения собственников) по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений получены собственниками _____ помещений в многоквартирном доме, что составляет 100% от количества помещений.

По результатам сбора бюллетеней:

1. Зарегистрировано _____ бюллетеней заочного голосования, что составляет _____ **голосов** собственников помещений или _____ % от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

2. Признано недействительными — 0 бюллетеней (полностью или в части).

Общее собрание правомочно принимать решения по повестке дня.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очно-заочной форме имеется.

Подсчет голосов проводился счетной комиссией.

Повестка дня:

1. Избрание счетной комиссии.

2. Выбор способа управления многоквартирным домом — создать Товарищество собственников жилья ««.

3. Утверждение Устава Товарищества собственников жилья « _____ ».

4. Выборы Правления Товарищества собственников жилья « _____ ».

5. Выборы Председателя Правления Товарищества собственников жилья « _____ ».

6. Выборы Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья « _____ ».

7. Об избрании _____ уполномоченным представителем собственников помещений в МКД по государственной регистрации ТСЖ « _____ ».

8. О расторжении договора управления с управляющей компанией ООО «_____».

1. Избрание счетной комиссии:

Решили: Избрать счетную комиссию в составе: _____

Голосовали:

За — ___ голосов, что составляет _____% от общего числа голосов собственников помещений;

Против — нет;

Воздержались — нет.

2. Выбор способа управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____, г. _____ — создать Товарищество собственников жилья «_____».

Решили: Выбрать способ управления многоквартирным домом № _____ по ул. _____, г. _____ — создать Товарищество собственников жилья «_____».

Голосовали:

За — ___ голосов, что составляет _____% от общего числа голосов собственников помещений;

Против — нет;

Воздержались — нет.

3. Утверждение Устава Товарищества собственников жилья «_____».

Решили: Утвердить Устав Товарищества собственников жилья «_____».

Голосовали: За — ___ голосов, что составляет _____% от общего числа голосов собственников помещений;

Против — нет;

Воздержались — нет.

4. Выборы Правления Товарищества собственников жилья «_____».

Решили: Избрать в состав Правления Товарищества собственников жилья «_____»:

Голосовали:

За — ___ голосов, что составляет _____% от общего числа голосов собственников помещений;

Против — нет;

Воздержались — нет.

5. Выборы Председателя Правления Товарищества собственников жилья «_____».

Решили: Избрать Председателем Правления Товарищества собственников жилья _____

(ФИО)

Голосовали:

За — ___ голосов, что составляет _____% от общего числа голосов собственников помещений;

Против — нет;

Воздержались — нет.

6. Выборы Ревизионной комиссии Товарищества собственников жилья «_____».

Решили: Избрать в Ревизионную комиссию Товарищества собственников жилья «_____»:

Голосовали:

За — ___ голосов, что составляет ____% от общего числа голосов собственников помещений;

Против — нет;

Воздержались — нет.

7. Об избрании уполномоченного представителя собственников помещений МКД по государственной регистрации ТСЖ «_____».

Решили: Избрать _____ (ФИО) уполномоченным представителем собственников помещений МКД по государственной регистрации ТСЖ.

Голосовали:

За — ___ голосов, что составляет ____% от общего числа голосов собственников помещений;

Против — нет;

Воздержались — нет.

8. О расторжении договора управления с управляющей компанией ООО «_____».

Решили: Расторгнуть договор управления с управляющей компанией ООО «_____».

Голосовали:

За — ___ голосов, что составляет ____% от общего числа голосов собственников помещений;

Против — нет;

Воздержались — нет.

Подписи собственников помещений в МКД № _____ по ул. _____ г. _____, проголосовавших за создание Товарищества собственников жилья «_____» и утверждение его Устава (ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ):

№	№ квартиры	ФИО собственника	Общая площадь квартиры (кв. м)	Доля в праве собственности	Количество голосов, принадлежащих собственнику	Подпись
1	1		34,6		34,6	
2	2		33,5	1/2	16,75	
3	2		33,5	1/2	16,75	
4	3					
5	3					
6	4					
7	4					
8	6					
9	7					
10	7					
		ИТОГО:				

Сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании ЗА создание товарищества собственников жилья и его Устав

Приложение № 1

к протоколу № 1 общего собрания собственников помещений МКД по адресу:

от «__» _____ 2016 г.

(в форме очно-заочного или заочного голосования)

Сведения

о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме № ____ по ул. _____ г. _____ от «__» _____ 2016 г.

За создание товарищества собственников жилья « _____ », в соответствии с ч. 5 ст. 136 ЖК РФ

№	№ квартиры	ФИО (полностью)	Паспортные данные (серия, №, дата, кем выдан)	Реквизиты документа на право собственности (серия, №, дата выдачи)	Доля в праве общей собственности, принадлежащая собственнику (голосов) кв. м
1	1				
2	2				
3	3				

Итого: _____ кв. м помещений в многоквартирном доме.

Счетная комиссия: 1. _____;

2. _____

Раздел III.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов

1. Почему мы должны платить за капремонт?

У всех людей на нашей планете есть общие потребности. Одной из таковых является потребность в жилье. К сожалению, учитывая географическое положение, сложившуюся социально-экономическую ситуацию, исторические предпосылки и т.д., можно сказать, что в нашей стране существует множество проблем в жилищной сфере. Эксперты в данной области говорят о высоком уровне износа жилых зданий. Данный аргумент можно даже не подтверждать какими-либо специальными исследованиями, достаточно просто погулять по улице, побывать в разных населенных пунктах и это станет очевидным.

➡ **Таким образом**, для решения проблемы проведения капитальных ремонтов жилого фонда законодательно необходимо было создать систему, которая позволила бы своевременно проводить капитальные ремонты многоквартирных домов.

Практическое воплощение данной идеи связано с принятием норм жилищного законодательства о привлечении средств собственников жилья для проведения капитального ремонта. С 2005 года Жилищным кодексом РФ бремя несения затрат на капитальный ремонт общего имущества возложено на собственников. Однако отсутствие порядка исполнения собственником этой обязанности делало статью закона декларацией. Капитальный ремонт общего имущества финансировался преимущественно государством, в рамках отдельных программ, в том числе с минимальным софинансированием со стороны собственников или по добровольному решению собственников помещений. Темпы та-

кого капитального ремонта не позволяли восстановить эксплуатационные характеристики жилых домов.

21 июля 2007 г. Президентом РФ был подписан Федеральный закон № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Закон установил правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам РФ и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов путем создания государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки. С тех пор действовала система, когда утвержденные региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансировались из средств, выделенных государственной корпорацией — Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, региональных бюджетов, местных бюджетов муниципальных образований и собственников помещений в многоквартирных домах (не менее 5% общего объема средств).

Оказалось так, что данная система не удовлетворила спрос на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, состояние которых является неудовлетворительным.

25 декабря 2012 г. был принят Федеральный закон № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», который определил правовые основы для вовлечения в процесс финансирования капитального ремонта всех собственников помещений в многоквартирных домах.

Согласно положениям разд. IX ЖК РФ в каждом субъекте РФ сформирована собственная региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов, включающая все имеющиеся на территории многоквартирные дома за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего иму-

щества в многоквартирных домах, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта РФ должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством РФ и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, приняты решения о сносе или реконструкции.

Региональная программа в обязательном порядке включает в себя плановый период проведения капитального ремонта многоквартирных домов, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ, в порядке, установленном этим нормативным правовым актом субъекта РФ.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены за-

коном субъекта РФ и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. При этом в первоочередном порядке проведение капитального ремонта общего имущества должна предусматриваться в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

В целях методического обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов РФ по определению порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были разработаны Методические рекомендации установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные приказом Минстроя России от 04.08.2014 № 427/пр.

В спорных ситуациях решение о необходимости проведения капитального ремонта или об отсутствии такой необходимости рекомендуется принимать коллегиально. Порядок создания, деятельность и полномочия соответствующих коллегиальных органов рекомендовано определять нормативным правовым актом субъекта РФ.

При этом в состав такой комиссии рекомендуется включать представителей органов местного самоуправления, органов государственного жилищного надзора, органов муниципального жилищного контроля, регионального оператора, созданного субъектом РФ в соответствии со ст. 178 ЖК РФ, представителей собственников помещений в многоквартирном доме, представителей органа, осуществляющего государственный технический учет жилищного фонда, органа архитектуры и градостроительства, организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, а также иных органов или организаций.

2. Способы накопления средств на капитальный ремонт

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В ст. 170 ЖК РФ предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта.

- ⇒ Первый предполагает **накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете одного многоквартирного дома** (далее — формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

⇒ Второй предусматривает **перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора капитального ремонта** (централизованная система капитального ремонта, так называемый общий котел) (далее — формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Региональный оператор создается в каждом регионе России (их количество может быть больше одного) в организационно-правовой форме некоммерческой организации — фонда. Региональный оператор принимает на себя обязанность по обеспечению реализации капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств собираемых на счете регионального фонда капитального ремонта. При таком способе формирования средств на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов могут использоваться средства взносов собственников помещений одних домов на проводимый ремонт в других домах. В этом и заключается суть котлового способа накопления средств на капитальный ремонт.

Региональный оператор выставляет собственникам платежные документы на оплату взносов или поручает это право на основании договора иным организациям, выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает в установленном нормативным правовым актом субъекта РФ порядке подрядную организацию для проведения капитального ремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и приемку выполненных работ, их финансирование).

Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на регионального оператора обязанностей по капитальному ремонту перед собственниками помещений многоквартирного дома.

Контроль за формированием и расходованием фонда капитального ремонта, деятельностью регионального оператора возложен на органы государственной жилищной инспекции.

Максимальный срок, в течение которого собственники обязаны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, составляет шесть месяцев с даты опубликования региональной программы капитального ремонта. Максимальный срок наступления обязанности собственников уплачивать взнос на капитальный ремонт составляет восемь месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем опубликования указанной программы. При этом субъект РФ может сократить эти сроки своим нормативным правовым актом.

За один месяц до окончания установленного срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта (если жильцы многоквартирного дома к этому времени не выбрали его самостоятельно) орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений для принятия такого решения.

Если способ управления не выбран или не реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора.

В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта обязательно должны быть включены следующие вопросы:

- 1) выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:
 - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
 - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.



Обратите внимание: вопросы 2–4 обязательно включаются в повестку собрания с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

- 2) определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ;
- 3) определение владельца специального счета (владельцами специального счета в соответствии со ст. 175 ЖК РФ могут быть ТСЖ, ТСН, ЖСК, региональный оператор, управляющая организация);
- 4) выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует вышеуказанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой

будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта может быть открыт в российских кредитных организациях, величина капитала которых составляет не менее чем 20 млрд руб. А если владелец специального счета — региональный оператор, то к этому требованию добавляется еще одно требование к кредитной организации: осуществление ею деятельности на территории данного региона.

Кредитные организации, в которых региональный оператор открывает счет, выбираются на конкурсной основе, и к ним предъявляются такие же требования по величине капитала. Кроме этого, предусмотрена возможность открытия региональным оператором счетов в финансовых органах субъектов РФ.

Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в Интернете. Перечень таких банков можно найти и на сайте государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных п. 1—4 вышеуказанной повестки, и справки банка об открытии специального счета.

Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта должен быть реализован в срок, установленный органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта РФ порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцами которого являются ТСЖ, ЖСК или иной специализированный кооператив, управляющая организация — данные организации в указанный срок должны открыть специальный счет в выбранном собственниками банке.

Специальный счет открывается банком при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в решении общего собрания.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений многоквартирного дома, который признан в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции (см. постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»), а также собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, в отношении которого принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд.

После вступления в силу Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, появилась возможность отсрочить начало уплаты взносов на капитальный ремонт до пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Капитальный ремонт общедомового имущества многоквартирного дома выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений по предложению ТСЖ, ЖСК, управляющей организации или регионального оператора. Если таких решений не принято в соответствующие сроки — на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

Решение во всех случаях принимается по перечню работ, срокам их проведения, источникам финансирования, смете расходов на капитальный ремонт.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту, предусмотренных приня-

тым ими решением в определенные ими сроки, собственники могут на общем собрании принять решение о дополнительном взносе на капитальный ремонт общего имущества.

Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в этом доме должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников будет участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома может принять решение о привлечении кредита (займа) на выполнение капитального ремонта, порядке его погашения, уплате процентов.

В соответствии с ч. 1 ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ).

3. Какие виды работ входят в капитальный ремонт?

В настоящее время организационная помощь государства собственникам при исполнении ими обязанности по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах закреплена законодательно, регламентированы действия региональных органов власти и самих собственников по формированию фонда капитального ремонта и его использованию.

Достаточно большие полномочия предоставлены органам власти субъектов РФ, которые самостоятельно принимают решения по минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, порядку проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, созда-

нию регионального оператора, условиям предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта, порядку подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и другим вопросам.

Субъект РФ устанавливает необходимость проведения капитального ремонта, а к компетенции Российской Федерации отнесено методическое обеспечение по данному вопросу.

Региональная программа капитального ремонта должна содержать список всех многоквартирных домов региона, за исключением аварийных и подлежащих сносу и др., перечень работ по капитальному ремонту и сроки их проведения.

В ч. 1 ст. 166 ЖК РФ определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного не пригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Субъект РФ может своим нормативным правовым актом дополнить вышеуказанный перечень работ другими видами услуг (работ) по капитальному ремонту.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

4. Куда обращаться, если капитальный ремонт сделан плохо?

Если собственники помещений в многоквартирном доме, в котором недавно были проведены работы в рамках капитального ремонта обще-

го имущества, выявляют недостатки, то, в первую очередь, им необходимо убедиться в том, что эти недочеты связаны с проведенным капитальным ремонтом. Для этого можно обратиться, например, к профессионалам строителям

В соответствии со ст. 182 Жилищного кодекса РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, договор, заключенный региональным оператором (заказчиком) с подрядной организацией на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, должен предусматривать в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете гарантийные обязательства подрядной организации устанавливаются в договоре на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту. Это значит, что если установленный гарантийный срок истек, то устранять все недостатки придется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, при выявлении недостатков после проведенного капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома можно обратиться к региональному оператору, в органы государственного жилищного надзора, а также в органы прокуратуры.

⇒ **Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов** является техническим заказчиком работ по проведению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов. Поэтому, если собственники формируют средства на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, ТСН, ЖСК или УК, надо обращаться именно к ним. Для определения технического заказчика необходимо сначала выяснить выбранный собственниками конкретного многоквартирного дома способ формирования средств капитального ремонта общедомового имущества их многоквартирного дома.

⇒ **Органы государственного жилищного надзора** — уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ, деятельность которых направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными

предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов РФ по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

⇒ Деятельность органов прокуратуры РФ регламентирована Федеральным законом от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации», в соответствии с которым прокуратура осуществляет:

- надзор за исполнением законов федеральными органами исполнительной власти, Следственным комитетом РФ, представительными (законодательными) и исполнительными органами субъектов РФ, органами местного самоуправления, органами военного управления, органами контроля, их должностными лицами, органами управления и руководителями коммерческих и

некоммерческих организаций, а также за соответствием законам издаваемых ими правовых актов;

- надзор за соблюдением прав и свобод человека и гражданина федеральными органами исполнительной власти, Следственным комитетом РФ, представительными (законодательными) и исполнительными органами субъектов РФ, органами местного самоуправления, органами военного управления, органами контроля, их должностными лицами, а также органами управления и руководителями коммерческих и некоммерческих организаций и др.

5. Особенности ремонта лифтового оборудования

Чтобы разобраться в особенностях и порядке проведения ремонта лифтового оборудования, необходимо выяснить из каких частей состоит лифт.

Краткое устройство лифта

⇒ **Лифт** — устройство, предназначенное для перемещения людей и (или) грузов с одного уровня на другой в кабине, движущейся по жестким направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15 градусов.

⇒ Строительная часть лифта состоит в общем случае из машинного помещения (МП) и шахты, где нижняя часть шахты, расположенная ниже уровня первой посадочной площадки называется **приямком**.

⇒ **Замена лифта** — комплекс работ по демонтажу выведенного из эксплуатации лифта и монтажу нового лифта.

⇒ **Капитальный ремонт лифта** — ремонт или замена одного или нескольких основных узлов и механизмов лифтового оборудования.

⇒ **Лифтовое оборудование** — отдельные элементы, узлы, механизмы и устройства, входящие в состав лифта.

⇒ **Специализированная по лифтам организация** — субъект предпринимательской деятельности, зарегистрированный в установленном порядке на территории Российской Федерации, располагающий материально-технической базой и квалифицированным персоналом для осуществления одного или нескольких видов деятельности по монтажу (замене), техническому обслуживанию, ремонту и модернизации (реконструкции) лифтов и систем диспетчерского контроля за их работой.

⇒ **Строительная часть лифта** — часть здания, в состав которой входит шахта, машинное (блочное) помещение, дверные проемы для входа в лифт с этажных площадок.

⇒ **Эксплуатация лифта** — стадия жизненного цикла лифта, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество, включает в себя использование по назначению, хранение в период эксплуатации, обслуживание и ремонт.

В соответствии с ч. 1 ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, включает в себя в том числе ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.

В соответствии со ст. 4 Технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» ТР ТС 011/2011, утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 (далее — ТР ТС 011/2011) для обеспечения безопасности в период назначенного срока службы лифта должны выполняться следующие требования:

- использование лифта по назначению, проведение технического обслуживания, ремонта, осмотра лифта в соответствии с руководством по эксплуатации изготовителя;
- выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту лифта квалифицированным персоналом;
- проведение оценки соответствия в форме технического освидетельствования лифта не реже одного раза в 12 месяцев аккредитованной (уполномоченной) организацией.

По истечении назначенного срока службы не допускается использование лифта по назначению без проведения оценки соответствия с целью определения возможности и условий продления срока использования лифта по назначению, выполнения модернизации или замене с учетом оценки соответствия.

При отсутствии в паспорте лифта, введенного в эксплуатацию до вступления в силу ТР ТС 011/2011, сведений о назначенном сроке службы, назначенный срок службы лифта устанавливается равным 25 годам со дня ввода его в эксплуатацию.

Решение о замене лифта принимает владелец лифта на основании рекомендаций по результатам оценки соответствия лифта.

Оценка соответствия проводится в форме обследования (технического диагностирования) лифта, аккредитованной (уполномоченной) организацией. Техническое диагностирование является неотъемлемой составной частью капитального ремонта зданий.

Замена лифтов включает в себя комплекс работ (услуг) по демонтажу выведенного из эксплуатации лифта и монтажу нового лифта, а также (при необходимости) капитальный ремонт строительной части лифта.

В состав работ (услуг) по замене лифта входят:

- обследование (техническое диагностирование) лифта;
- проектные работы;
- строительные работы;
- работы по демонтажу и монтажу (установке) лифта;
- работы по установке оборудования и линий связи систем диспетчерского контроля за работой лифтов;
- пусконаладочные работы;
- работы (услуги) по оценке соответствия смонтированного лифта;
- декларирование соответствия смонтированного лифта, экспертиза (регистрация) деклараций соответствия лифта;
- работы (услуги) по утилизации демонтированного лифтового оборудования.

Непригодным для эксплуатации лифт признается как не отвечающий требованиям ТР ТС 011/2011 и не подлежащий капитальному ремонту в связи с нецелесообразностью и нерентабельностью проведения такого ремонта. Основанием для признания лифта непригодным для эксплуатации служит заключение аккредитованной (уполномоченной) организации.

В состав работ по замене лифта, при необходимости, входят работы капитального характера на строительной части лифта.

Работы по замене лифта выполняются в соответствии с требованиями действующих межгосударственных и национальных стандартов.

Комплекс работ по замене лифта должен выполняться организацией имеющей свидетельство о допуске на соответствующие работы, выданное саморегулируемой организацией в соответствии с ч. 2 ст. 52 ГрК РФ.

После завершения работ по замене лифта ввод лифта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с требованиями национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 55969-2014 «Лифты. Ввод в эксплуатацию. Общие требования».

В соответствии со ст. 6 ТР ТС 011/2011 лифты, введенные в эксплуатацию до вступления в силу данного технического регламента и отработавшие назначенный срок службы, должны быть приведены в соответствие с требованиями ТР ТС 011/2011 в срок, не превышающий семи лет с даты вступления в силу данного технического регламента (до 15 февраля 2020 г.).

Особенности проведения ремонта

Под **ремонт (капитальным ремонтом) лифтового оборудования** следует понимать комплекс работ (услуг), направленных на восстановление эксплуатационных характеристик лифта, повышения уровня безопасности и класса энергетической эффективности, а именно:

- работы (услуги) по оценке соответствия (периодическое техническое освидетельствование) лифта;
- строительные работы;
- работы по ремонту (или замене) одного или нескольких узлов и агрегатов, в том числе: лебедки главного привода или ее составных частей (редуктора, червячной пары, тормоза, отводного блока, моторной или редукторной полумуфты, электродвигателя, канатоведущего шкива, барабана трения), оборудования гидропривода (гидроагрегата, гидроцилиндра, трубопроводов), привода дверей кабины и его составных частей (редуктора, электродвигателя, балки привода дверей), постов управления, кабины и ее составных частей (рамы кабины, рамы пола, щитов купе кабины, вертикального щита под порогом кабины, подвески в сборе, отводных блоков (при наличии) грузо-взвешивающего устройства), дверей шахты, кабины и их составных частей (створок, порогов, замков, верхних балок дверей), шкафа управления и его составных частей (электронных плат, трансформаторов), преобразователя частоты и его составных частей (силового модуля, сетевого фильтра, тормозного резистора, электронных плат), натяжного устройства уравнивающих канатов, ограничителя скорости в сборе, шкива ограничителя скорости, натяжного устройства ограничителя скорости, ловителей, противовеса и его составных частей (рамы противовеса, подвески в сборе, отводных блоков), разводки проводов по машинному помещению, шахте и кабине, подвесного кабеля, тяговых элементов, уравнивающих канатов, цепей, каната ограничителя скорости, буфера, электрических устройств безопасности (УБ), а также оборудования и линий связи систем диспетчерского контроля за работой лифтов;

- работы (услуги) по монтажу лифтового оборудования, необходимого для повышения уровня безопасности лифта (при необходимости);
- пусконаладочные работы (при необходимости);
- электроизмерительные работы (при необходимости);
- работы (услуги) по оценке соответствия (частичное техническое освидетельствование) лифта;
- работы (услуги) по утилизации замененного лифтового оборудования.

Перечень работ по ремонту или замене лифтового оборудования формируется на основании результатов обследования лифта, технического освидетельствования лифта или проведения технического обслуживания, которые осуществляется в соответствии с требованиями ТР ТС 011/2011 и действующих межгосударственных и национальных стандартов.

Ремонт лифтового оборудования проводится исходя из срока службы составных частей, узлов и оборудования лифта, приведенного в документации изготовителя. Срок проведения ремонта лифтового оборудования планируется владельцем лифта совместно со специализированной по лифтам организацией, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт лифта.

В случае отсутствия в документации изготовителя срока службы составных частей этот срок определяется в соответствии с приложением А «Средний срок службы основного лифтового оборудования» к национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55964-2014 «Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации» (см. табл. № 2).

Таблица № 2

Наименование оборудования	Средний срок службы, год
Лебедка	25
Составные части лебедки:	
— редуктор (червячная пара)	12,5
— электродвигатель	15
— канатоведущий шкив	5

Наименование оборудования	Средний срок службы, год
— отводной блок	10
— тормозное устройство	12,5
— полумуфта тормозная	12,5
Шкаф управления	25
Составные части шкафа управления: электронные платы, трансформаторы, пускатели, реле, автоматические выключатели	12,5
Вводное устройство	25
Ограничитель скорости	12,5
Натяжное устройство	12,5
Канат ограничителя скорости	5
Кабина	25
Составные части кабины:	
— купе кабины	12,5
— привод дверей	5
— дверь кабины (балка двери кабины, порог, створка)	12,5
Противовес	25
Составные части противовеса:	
— верхняя балка противовеса	12,5
— элементы подвески противовеса	5
Дверь шахты	
Составные части двери шахты:	
— верхняя балка двери шахты	12,5
— створка	12,5
— порог	12,5

Наименование оборудования	Средний срок службы, год
Портал (обрамление дверного проема)	25
Разводка проводов (по шахте, машинному помещению и кабине лифта)	15
Подвесной кабель	5
Кнопочные посты (приказные, вызывные)	12,5
Путевые датчики	12,5
Преобразователь частоты и его составные части	12,5
Тяговые канаты	5
Буферное устройство	25
Электронные устройства, входящие в состав системы управления лифтом	12,5

В соответствии с ТР ТС 011/2011 лифты, введенные в эксплуатацию до вступления в силу данного технического регламента и не отработавшие назначенный срок службы, должны быть приведены в соответствие с требованиями ТР ТС 011/2011 до окончания назначенного срока службы.

Работы по приведению лифтов в соответствии с требованиями ТР ТС 011/2011 финансируются из средств фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Непредвиденный ремонт (работы капитального характера) выполняется в целях восстановления работоспособности лифта и обеспечения безопасной эксплуатации лифта, вышедшего из строя в результате затопления, пожара, вандальных действий или иных чрезвычайных ситуаций.

Состав затрат по капитальному ремонту лифтового оборудования многоквартирных домов

Стоимость работ по ремонту и замене лифтового оборудования, определяется исходя из сметных нормативов, установленных государственными элементными сметными нормами (далее — ГЭСН), утвержденными приказом Минстроя России от 30.01.2014 № 31/пр «О введении в действие новых государственных сметных нормативов»:

- ГЭСНм-2001 Часть № 3 «Подъемно-транспортное оборудование»;
- ГЭСНп-2001 Часть № 1 «Электротехнические установки»;
- ГЭСНмр-2001 Часть № 1 «Капитальный ремонт и модернизация оборудования лифтов»;
- соответствующие общестроительные сборники ГЭСН для работ по ремонту лифтовых шахт и машинных помещений.

Для определения стоимости работ применяются утвержденные государственные элементные сметные нормы, федеральные единичные расценки по каждому виду операций, формирующие состав работ по ремонту и замене лифтового оборудования, а в случае если на территории субъекта РФ установлены территориальные единичные расценки на данные виды работ, применяются последние.

Стоимость оборудования, требуемого для проведения работ по ремонту или замене лифтового оборудования, а также ремонту лифтовых шахт, принимается на уровне цен отечественных изготовителей соответствующей продукции на момент принятия решения о необходимости проведения таких работ и не может превышать размера предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в многоквартирных домах, утвержденного органом исполнительной власти субъекта РФ.

Орган исполнительной власти субъекта РФ вправе установить максимальный предельный размер стоимости всех работ по ремонту и замене лифтового оборудования в зависимости от конструктивных и эксплуатационных особенностей многоквартирных домов, в которых установлено лифтовое оборудование.

В случае если ТСЖ, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом или собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о проведении ремонта или замены лифтового оборудования, а также ремонта лифтовой шахты, сметная стоимость которых превышает установленный субъектом РФ предельный размер, то средства предоставляются при условии софинансирования собственниками помещений в многоквартирном доме или их объединениями разницы между установленной (или определяемой) предельной стоимостью и утвержденной сметой.

6. Как приблизить срок капремонта?

Программа капитального ремонта многоквартирных домов рассчитана на 25–30 лет — в зависимости от региона. Не обнаружив свой дом

в числе первоочередных на проведение ремонтных работ, многие собственники задаются вопросом: можно ли передвинуть сроки капремонта?

Собственники, аккумулирующие взносы на капитальный ремонт на специальном счете, сами определяют сроки проведения ремонта. Важно, чтобы он был сделан не позднее сроков, установленных региональной программой.

Если собственники перечисляют средства на капремонт в общий котел, сроки и очередность ремонта определяются региональной программой, исходя из степени износа домов.

Способ № 1. Пересмотреть сроки капремонта.

Для пересмотра сроков необходимо обратиться в региональную комиссию по включению многоквартирных домов в программу капремонта (создана ли такая комиссия в вашем регионе, можно узнать на сайтах муниципалитетов и областного правительства) или непосредственно в региональный фонд капитального ремонта. Представители комиссии или фонда проведут проверку с выездом на место и, если согласятся с доводами собственников о необходимости передвинуть сроки, примут решение о включении дома в краткосрочную программу и определят новый срок проведения капитального ремонта.

Такой способ не гарантирует пересмотра сроков капремонта для конкретного дома, потому что в муниципалитете могут быть дома, объективно требующие более срочного ремонта.

Способ № 2. Изменить способ накопления капитальных взносов.

Решение о переводе накопления средств со счета регионального оператора на специальный счет принимается на общем собрании собственников. Как только собственники откроют специальный счет и начнут копить капитальные взносы на нем, они вправе сами устанавливать сроки капитального ремонта. Чтобы приблизить капремонт, они могут увеличить размер взносов, принять решение о привлечении заемных средств или сосредоточиться на выполнении первоочередных работ на доме.

Минус один: процедура перехода со счета регионального оператора на специальный счет длится два года. Минстрой России пытается изменить порядок и сократить срок перехода до одного финансового года. Но пока соответствующие поправки в закон о капитальном ремонте не внесены.

Способ № 3. Добиться пересмотра сроков капремонта через суд.

Приблизить капитальный ремонт можно по решению суда. Для этого на общем собрании собственники должны выбрать своего пред-

ставителя, который обратится в суд с заявлением о пересмотре сроков капитального ремонта. От собственников потребуются доказательства того, что техническое состояние дома не позволит им безопасно проживать в нем до того времени, когда дом будет отремонтирован в соответствии со сроками, определенными региональной программой.

Способ № 4. Сделать ремонт в кредит.

Привлекать кредитные или заемные средства на капитальный ремонт общего имущества в МКД от лица собственников жилья могут следующие заемщики:

- ТСЖ, ТСН;
- ЖСК, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив;
- лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников, при непосредственном управлении МКД;
- управляющая организация.

Решения общего собрания собственников помещений в доме, которые приняты по вопросам повестки дня о привлечении кредитных или заемных средств на капитальный ремонт общего имущества в МКД, должны в обязательном порядке быть оформлены протоколом общего собрания собственников. Протокол служит основанием для заключения кредитного договора или договора займа на капремонт общего имущества в доме с российской кредитной организацией.

Государственная поддержка кредитования капремонта общего имущества в МКД должна предоставляться в виде субсидий российским кредитным организациям. Предоставленные субсидии пойдут на частичное возмещение затрат для оплаты процентов по кредитному договору или договору займа, а также основного долга по этим договорам.

Согласно ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится, в частности, принятие решений о получении ТСЖ либо ЖСК, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов

на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.

➔ **Таким образом**, для того, чтобы решить вопрос о привлечении кредитных или заемных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, необходимо включить его в повестку дня общего собрания собственников.



Так, например, в Тамбовской области набирает обороты система беспроцентного самокредитования. Такую схему на себе уже опробовали 65 многоквартирных домов по всей области. Речь идет о взносах на капремонт. Ускоренная схема позволяет на время забыть про одну из строк в платежке.

В частности, жильцы двухэтажного дома на ул. Красноармейской, в рабочем поселке Сосновка освобождены от взносов на капремонт на ближайшие 15 лет. Ремонт крыши был запланирован на 2030 год. Однако, собственники не стали ждать так долго и воспользовались ускоренной схемой: скинулись «живыми деньгами». Дом этот небольшой, всего восемь квартир, а потому и сумма получилась кругленькая — 50 тыс. руб. с каждой квартиры. Наняли подрядчика, «досрочно» починили крышу и забыли про взносы на много лет вперед.

В городе Рассказово пошли по другому пути. Никаких живых денег. Все через региональный фонд капитального ремонта жилья. Пятиэтажному дому на улице Пушкина, 24, требовался капитальный ремонт внутримодульной системы теплоснабжения и всей инженерной системы. Ежемесячный взнос на капремонт в Тамбовской области составляет 6,74 рубля с 1 кв. м. Так вот, в городе Рассказово решили платить по 22 руб. с 1 кв. м. Это позволило за пять месяцев набрать необходимую сумму для ремонта. То есть, решив проблему дома досрочно, «как бы переплатив» в самом начале, собственники на полтора года, а если точнее, на 17 месяцев, официально освобождены от уплаты ежемесячной строки за капремонт.

Для каждого дома свои индивидуальные подсчеты. Все зависит от стоимости работ, площади и числа квартир.

«На сегодня это самая действенная, рабочая схема, когда не нужно ждать программу. Собственники могут сделать ремонт здесь и сейчас, могут сами себя кредитовать, увеличив платеж, но крыша уже не будет течь, и в банк не нужно платить, и взносы приостанавливаются», — прокомментировал ИА «ОнлайнТамбов.ру» заместитель председателя Общественного Совета по вопросам ЖКХ при администрации Тамбовской области Сергей Захарцев.

Вопрос о том, идти по такой схеме или нет, и что необходимо сделать в доме в первую очередь, жильцы решают сами на общедомовом собрании, а система капремонта выполняет все задачи при наличии денег на счете.

Региональные программы капремонта формируются на основе данных, которые подают в фонд капитального ремонта муниципалитеты. Всем собственникам рекомендуется отслеживать, какую информацию о техническом состоянии дома предоставляют администрации ваших муниципальных образований. Именно на основании этой информации принимается решение о включении или не включении дома в краткосрочную программу капремонта.

7. Участие собственников в капитальном ремонте

В соответствии с действующим законодательством собственники:

- 1) принимают решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт (о способе формирования фонда капитального ремонта);
- 2) принимают решение о проведении капитального ремонта в своем доме и утверждают перечень работ;
- 3) принимают участие в приемке работ по капитальному ремонту;
- 4) могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ и иные решения, установленные жилищным законодательством.

Процедура принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме установлена ст. 189 ЖК РФ.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной

программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение, в котором должны быть определены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в установленный срок, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора. В дальнейшем орган местного самоуправления становится полноправным участником проведения работ по капитальному ремонту в таком доме.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости

проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

8. Наиболее распространенные вопросы и ответы на них

- ✓ Должна ли региональная программа содержать сроки окончания по конкретным видам работ и (или) услуг в рамках капитального ремонта в МКД?

Собственникам помещений в многоквартирных домах, в которых начинаются работы в рамках капитального ремонта, интересны не только сроки начала, но и сроки окончания таких работ, так как это может быть связано с определенными неудобствами.

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД определяются **предельные сроки** проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта МКД.

В соответствии с ч. 2 ст. 168 ЖК РФ региональная программа капитального ремонта включает в себя плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

В ч. 6 ст. 168 ЖК РФ указано, что порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются законом субъекта РФ в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, органы государственной власти субъекта РФ согласно ч. 7 ст. 168 ЖК РФ обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта РФ, в порядке, установленном этим нормативным правовым актом субъекта РФ.

- ✓ В региональную программу капитального ремонта не включены двухквартирные таунхаусы. Правильно ли это?

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ в региональную программу капитального ремонта подлежат включению только многоквартирные дома.

В ст. 16 ЖК РФ даны определения видам жилых помещений, имеющих отношение к понятию «многоквартирный дом». В качестве главного квалифицирующего признака квартиры в ч. 3 данной статьи указана возможность прямого доступа из квартиры в помещения общего пользования. Если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещения общего пользования в таком доме, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным.

- ✓ Включаются ли в первоочередном порядке в региональную программу МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора?

Согласно ч. 2 ст. 168 ЖК РФ региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ, и включает в себя перечень **всех** многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ. Исключение составляют МКД, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу могут не включаться МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) МКД, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ, дома, в которых имеется менее чем три квартиры, а также дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, приняты решения о сносе или реконструкции.

➡ **Таким образом,** многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта независимо от способа формирования фонда капитального ремонта.

Если говорить о сроках проведения капитального ремонта, то следует отметить следующее.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта РФ и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта (ч. 3 ст. 168 ЖК РФ).

✓ МКД исключен из региональной программы, т.к. признан аварийным. Должны ли собственникам вернуть деньги, которые они перечисляли ранее в виде взносов на капитальный ремонт?

Региональная программа капитального ремонта включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением МКД, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В ч. 2 ст. 174 ЖК РФ указано, что в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого МКД в соответствии с ч. 10 и 11 ст. 32 ЖК РФ по решению собственников помещений в МКД.

Согласно ст. 184 ЖК РФ в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого МКД на основании решения собственников помещений в этом МКД о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ.

✓ МКД был признан аварийным, однако платежи на оплату взносов на капитальный ремонт продолжали идти и жители их оплачивали. Как вернуть взносы, уплаченные уже после признания МКД аварийным?

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ). После признания дома аварийным платежные поручения на оплату взносов на капитальный ремонт не должны были выстав-

ляться. В данной ситуации собственникам целесообразно обратиться к региональному оператору, если фонд капитального ремонта формировался на счете регионального оператора, или, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, — к владельцу такого специального счета и лицу, осуществляющему выставление платежных документов.

- ✓ В региональную программу капитального ремонта не включаются МКД, подлежащие реконструкции. А что считается реконструкцией МКД?

Под реконструкцией объекта капитального строительства (каковым и является многоквартирный дом) понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

- ✓ Требуется ли согласие собственников помещений в МКД для корректировки региональной программы капитального ремонта в части изменения сведений о сроках капитального ремонта конкретного МКД?

В соответствии с ч. 4 ст. 168 ЖК РФ перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

- 1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;
- 2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторное оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

- 3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 189 ЖК РФ. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора в случае невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- ✓ Кто несет ответственность в случае, если капитальный ремонт не проведен в сроки, установленные региональной программой?

Региональная программа капитального ремонта включает в себя плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (п. 3 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ).

В зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта проведение ремонта обеспечивается региональным оператором или самими собственниками помещений в МКД.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание

услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (ч. 3 ст. 189 ЖК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД.

Ответственность регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, перед собственниками помещений в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, закреплена ч. 6 ст. 182 ЖК РФ.

Кроме этого, в ст. 188 ЖК РФ установлено, что убытки, причиненные собственникам помещений в МКД в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним законами субъектов РФ, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в МКД.

В случае если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).

✓ Можно ли взнос на капитальный ремонт выплачивать частями?

Жилищный кодекс РФ не содержит прямого ответа на поставленный вопрос. Вместе с тем надо учесть следующие положения.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта РФ (ч. 1 ст. 171 ЖК РФ).

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 2 ст. 171 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления МКД либо решением общего собрания членов ТСЖ, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива.

При этом ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ предусмотрено начисление пеней за несвоевременную и (или) неполную уплату взносов на капитальный ремонт. Собственники помещений в МКД, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени.

➡ **Таким образом,** собственники помещений в МКД, оплачивающие взносы на капитальный ремонт частями, должны соблюдать установленные сроки уплаты. В противном случае по факту несвоевременной и (или) неполной уплаты взносов на капитальный ремонт будут начислены пени.

✓ Какие категории населения имеют льготы по оплате взносов на капитальный ремонт?

В соответствии с ч. 1 ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД в размере, установленном нормативным правовым актом РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в МКД, в большем размере. Исключения составляют случаи, когда МКД признан аварийным и подлежащим сносу или когда накоплен минимальный размер фонда капитального ремонта, предусмотренный ч. 8 ст. 170 ЖК РФ.

Предоставление льгот по уплате взносов на капитальный ремонт предусмотрено законодательными актами, регулирующими защиту прав и интересов отдельных категория граждан:

- Законом РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»;
- Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»;
- Федеральным законом от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне».

Меры социальной поддержки для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе уплаты взносов на капитальный ремонт, также могут устанавливаться законами субъектов РФ и муниципальными правовыми актами.

Согласно ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ законом субъекта РФ может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт МКД. Указанная компенсация предоставляется:

- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, — в размере 50%;
- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 80 лет, — в размере 100%;
- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, — в размере 50%;
- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 80 лет, — в размере 100%.

✓ Кто должен платить взносы на капитальный ремонт, если в квартире никто не прописан и не проживает?

Взнос на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в МКД включен в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Тот факт, что в жилом помещении в МКД никто не прописан и не проживает не освобождает собственника помещения в МКД от внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, от уплаты взноса на капитальный ремонт.

Случай, когда в жилом помещении никто не проживает, следует рассматривать как неиспользование собственником помещения. Согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан осуществляется только за отдельные виды коммунальных услуг, в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством РФ.

Взнос на капитальный ремонт не является коммунальной услугой, а это означает, что перерасчет по взносам на капитальный ремонт в связи с отсутствием проживающих в жилом помещении законодательством не предусмотрен.

✓ Предусмотрена ли административная ответственность за нарушение порядка расчета суммы взносов на капитальный ремонт (в сторону увеличения)?

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 6 ст. 157 ЖК РФ за нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги в случае, если такое нарушение повлекло увеличение размера платы, взимается штраф.

Учитывая, что взнос на капитальный ремонт не включается в плату за коммунальные услуги, административный штраф за ошибки в начислении суммы такого взноса (даже в сторону увеличения) не взимается.

При этом следует иметь в виду, что контроль за формированием фондов капитального ремонта осуществляется в рамках государственного жилищного надзора. В соответствии с ч. 1 ст. 20 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора осуществляет деятельность, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателя-

ми и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством требований, в том числе, к формированию фондов капитального ремонта.

- ✓ Должен ли новый собственник квартиры, получивший ее по дарственной, выплатить долги по взносам на капитальный ремонт в отношении этой квартиры?

Согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

➔ **Таким образом,** новый собственник квартиры, получивший ее по дарственной, должен выплатить задолженность по взносам на капитальный ремонт предыдущего собственника этой квартиры.

- ✓ Куда нужно жаловаться, если взносы на капитальный ремонт превышают установленные федеральные стандарты?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ. Общее собрание собственников помещений в МКД может принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Федеральные стандарты стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. м общей площади в месяц, утверждаемые Правительством РФ, применяются в целях определения размера межбюджетных трансфертов, выделяемых из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ, в том числе для оказания финансовой помощи по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

- ☑ Например, постановлением Правительства РФ от 11.02.2016 № 97 утверждены Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2016–2018 годы.

В случае если при расчете взносов на капитальный ремонт применяется утвержденный в субъекте РФ минимальный размер взноса (кото-

рый не равен федеральному стандарту стоимости капитального ремонта), оснований для жалоб не имеется.

Для расчета взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем установленный в субъекте РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт, требуется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД. Если размер «увеличенного» взноса применяется без решения общего собрания собственников помещений в МКД, следует обратиться в орган государственного жилищного надзора для проведения проверочных мероприятий.

✓ Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, однако ТСЖ также продолжает собирать взносы на капитальный ремонт. Это законно?

В соответствии с ч. 3 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, уплата взносов на капитальный ремонт осуществляется собственниками помещений в МКД только на счет регионального оператора. Уплата взносов происходит на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта РФ (ч. 1 ст. 171 ЖК РФ).

Платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт региональный оператор может предоставлять собственнику как своими силами, так и силами третьих лиц (п. 9 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

В целях уточнения информации о том, какая организация выставляет платежные документы по конкретному дому, следует обратиться к региональному оператору за разъяснениями.

Одновременное выставление платежных документов региональным оператором и ТСЖ не допускается.

✓ Как производится финансирование капитального ремонта при способе формирования фонда капремонта в «котле» и недостаточности средств фонда капитального ремонта?

Можно ли после проведения капремонта сменить способ формирования фонда капремонта на специальный счет?

Согласно ч. 1 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

Изменить способ формирования фонда капитального ремонта возможно только после погашения задолженности перед региональным оператором за выполненные работы по капитальному ремонту, так как ч. 2 ст. 173 ЖК РФ установлено, что в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В соответствии с ч. 5 ст. 173 ЖК РФ решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ.

- ✓ По каким расценкам нужно составлять смету на капитальный ремонт в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?

Положениями жилищного законодательства не установлен порядок определения стоимости выполнения работ и (или) оказания услуг по

капитальному ремонту в МКД в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Вместе с тем во избежание злоупотреблений со стороны подрядчиков собственникам помещений в МКД целесообразно учитывать следующее.

Смета расходов на капитальный ремонт утверждается решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД (ч. 5 ст. 189 ЖК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 189 ЖК РФ при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете организация, осуществляющая управление МКД (ТСЖ, ЖСК, жилищный кооператив, управляющая организация), не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой капитального ремонта, представляет собственникам предложения о:

- сроке начала капитального ремонта;
- необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости;
- о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Итак, такое предложение управляющей организации (ТСЖ, ЖСК, жилищного кооператива) может быть первым ориентиром для составления и утверждения сметы на капитальный ремонт в МКД.

Стоимость капитального ремонта рассчитывается в соответствии со сводными сметными расчетами и территориальными сметными нормативами.

Необходимо учитывать, что стоимость работ и (или) услуг по договорам, заключаемым для проведения капитального ремонта в МКД, является предметом конкурентной борьбы между подрядчиками. Соответственно, целесообразно не соглашаться с заведомо завышенными предложениями, но и не стоит ориентироваться только на низкую стоимость, так как может пострадать качество выполнения капитального ремонта.

✓ По каким правилам подрядчик должен проводить строительный контроль?

В соответствии с ч. 1 ст. 53 ГрК РФ строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта

объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство (подрядчик). В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом (ч. 2 ст. 53 ГрК РФ).

Постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 утверждено Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Согласно п. 5 этого Положения строительный контроль, осуществляемый подрядчиком, включает проведение следующих контрольных мероприятий:

- проверку качества строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования, поставленных для строительства объекта капитального строительства;
- проверку соблюдения установленных норм и правил складирования и хранения применяемой продукции;
- проверку соблюдения последовательности и состава технологических операций при осуществлении строительства объекта капитального строительства;
- совместно с заказчиком освидетельствование работ, скрывааемых последующими работами (скрытые работы), и промежуточную приемку возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- приемку законченных видов (этапов) работ;
- проверку совместно с заказчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, технических регламентов.



Обратите внимание: в соответствии с приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов

капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» для осуществления строительного контроля требуется наличие свидетельства о допуске на виды работ, которые влияют на безопасность объекта капитального строительства.

- ✓ Вправе ли региональный оператор выступать техническим заказчиком и осуществлять строительный контроль по тем видам работ, которые не оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не имея выданного саморегулируемой организацией свидетельства? Обязан ли региональный оператор иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при осуществлении контроля за выполнением работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства?

В соответствии с ч. 2 ст. 53 ГрК РФ строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ одной из функций регионального оператора является функция технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капремонта на счете, счетах регионального оператора.

Частью 2 ст. 52 ГрК РФ предусмотрено, что виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

В соответствии с приказом Минрегиона России «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» для

осуществления строительного контроля требуется наличие свидетельства о допуске на виды работ, которые влияют на безопасность объекта капитального строительства.

На основании ч. 3 ст. 182 ЖК РФ для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

Если при проведении строительного контроля в соответствии с названным приказом такое свидетельство не требуется, то технический заказчик (региональный оператор) вправе самостоятельно осуществлять строительный контроль.

- ✓ Обязан ли региональный оператор передать документы, связанные с капитальным ремонтом конкретного многоквартирного дома, ТСЖ, специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации?

Да, обязан. Обеспечение подготовки задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждение проектной документации — все это обязанности регионального оператора в отношении проведения капремонта в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капремонта на счете, счетах регионального оператора (п. 2 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

В обязанности регионального оператора также входит заключение договоров с подрядными организациями от своего имени, осуществление приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (п. 3, 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

➡ **Таким образом,** документация, связанная с проведением капитального ремонта общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, по итогам капитального ремонта находится у регионального оператора.

Вместе с тем рассматриваемая документация должна находиться и в организации, осуществляющей управление МКД. В зависимости от способа управления МКД это может быть ТСЖ, специализированный потребительский кооператив или управляющая организация.

В соответствии с ч. 8 ст. 189 ЖК РФ в течение 10 дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим МКД, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в МКД и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов. К числу документов, передаваемых лицу, осуществляющему управление МКД, относятся, в том числе копии:

- проектной документации;
- сметной документации;
- договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

✓ В случае если собственники хотят перевести накопление средств со счета регионального оператора на специальный счет, каким количеством голосов должно приниматься такое решение?

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам изменения способа накопления средств на капитальный ремонт со счета фонда регионального оператора на специальный счет принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

✓ Как в условиях обесценивания денежных средств сохранить накопленные на капитальный ремонт средства?

Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом РФ и с особенностями, установленными ЖК РФ.

Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только в целях, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ.

Внесение денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.

На денежные средства, размещенные на специальном депозите, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца специального счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в п. 1.1-1 и 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании (ст. 175.1 ЖК РФ).

Содержание

Предисловие.....	3
Сведения об авторах.....	5
Некоммерческое партнерство «ЖКХ Контроль»	6
Раздел I. Общедомовое имущество	8
1. История возникновения общедомового имущества.....	8
2. Кто отвечает за надлежащее состояние общего имущества?	13
3. Техническая документация на многоквартирный дом	18
4. Содержание общего имущества	20
5. Контроль за содержанием общего имущества.....	23
6. Как отстоять право собственников на чердак, колясочную и подвал?	24
7. Как определяется придомовая территория многоквартирного дома?	31
8. Стоит ли оформлять придомовую территорию в собственность?	33
9. Как оформить права собственности на общее имущество?.....	34
10. Как заработать на общем имуществе?	36
11. Порядок действий по организации получения дохода в интересах собственников	

	от использования объектов общего имущества многоквартирного дома	38
11.	Порядок действий по организации получения дохода в интересах собственников	38
12.	Алгоритм определения статуса нежилого помещения	40
13.	О правомерности применения судами срока исковой давности	40
14.	Образцы заявлений собственников	43
15.	Право собственности на общее долевое имущество собственников помещений в многоквартирных домах: выдержки из законов, судебная практика и выводы	45
15.	Право собственности на общее долевое имущество собственников помещений	45
Раздел II.	Создание товарищества собственников жилья	52
1.	10 шагов к ТСЖ	53
2.	Опыт лучших ТСЖ Тверской области	69
3.	Образцы документов	90
Раздел III.	Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов	115
1.	Почему мы должны платить за капремонт?	115
2.	Способы накопления средств на капитальный ремонт	118
3.	Какие виды работ входят в капитальный ремонт?	123
4.	Куда обращаться, если капитальный ремонт сделан плохо?	124
5.	Особенности ремонта лифтового оборудования	127
6.	Как приблизить срок капремонта?	134
7.	Участие собственников в капитальном ремонте	138
8.	Наиболее распространенные вопросы и ответы на них	140

**В.В. Новиков, А.П. Пинчуков,
С.В. Разворотнева, Е.Е. Юлегина**

**Кто хозяин в доме: управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома**

Редактор М.А. Архимандритова
Корректор И.А. Красавина
Верстка А.Л. Цветков

Подписано в печать 00.09.2016.

Бумага архангельская писчая. Формат 60x88 1/16.

Усл. печ. л. 10,0. Уч.-изд. л. 7,0. Тираж 0000 экз.

Заказ №

Цена в рознице — договорная

Свидетельство о регистрации журнала «Библиотечка «Российской газеты»
как средства массовой информации ПИ № ФС 77-62151 от 19.06.2015

Учредитель ФГБУ «Редакция «Российской газеты»

Издатель ФГБУ «Редакция «Российской газеты»
Генеральный директор ФГБУ «Редакция «Российской газеты» П.А. Негоица
Главный редактор «Российской газеты» В.А. Фронин

Адрес издателя: 125993, г. Москва, ул. Правды, 24, стр. 4

По вопросам публикации и размещения рекламы
обращаться по тел.: 8-499-257-52-64; 8-499-257-52-47;
e-mail: bibliotechka@rg.ru.

Шеф-редактор журнала И.А. Бусыгина

Информация о других выпусках журнала: www.bibliotechka.rg.ru

Подписные индексы:

по Объединенному каталогу «Пресса России» («АПР»): 38229 (на год);
73097 (на полгода); 40913, 40945, 41591 (в комплектах с «РГ»);
по каталогу российской прессы «Почта России»: 12420 (на полгода)

Отпечатано в Обособленном подразделении Академиздатцентра «Наука» —
Производственно-полиграфическом предприятии «Типография «Наука».
Адрес: 121099, г. Москва, Шубинский пер., 6; тел. 8-499-241-94-93

ISSN 1605-7449



1 6 0 1 9 >



9 771605 744774