

ЧТО НЕОБХОДИМО ДЕЛАТЬ ДЛЯ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Вне зависимости от состояния здания, существует перечень работ, которые необходимо выполнять для комфортного и безопасного проживания в многоквартирном доме.

Обязательные работы по содержанию общего имущества включают в себя:

- ✓ осмотр общего имущества;
- ✓ освещение помещений общего пользования;
- ✓ обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования;
- ✓ поддержание помещений в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность;
- ✓ обеспечение работоспособности лифтов, переговорных устройств, общедомовых приборов учета;
- ✓ уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка;
- ✓ сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- ✓ содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- ✓ обеспечение пожарной безопасности;
- ✓ текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества;
- ✓ обслуживание системы контроля доступа;
- ✓ механизированная уборка и вывоз снега;
- ✓ аварийное обслуживание.

Для проведения работ по содержанию общего имущества собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (статья 161 ЖК РФ):

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

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

▶ управление управляющей организацией.

WWW.ФЖСЯНАО.РФ |



Ноябрь, 2024 год



ФОНД ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА
ЯНАО

Что такое общее имущество многоквартирного дома и как его содержать?



Знаете ли вы, что относится к общему имуществу в многоквартирном доме, и какие мероприятия необходимы для поддержания его функциональности? Мы поможем тебе разобраться в этих вопросах!

ОБЩЕЕ – НЕ ЗНАЧИТ «НИЧЬЁ»

В соответствии со статьёй 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

подвал	системы отопления
крыша	стояки водоснабжения
чердак	плиты перекрытия
стены	лестничные марши
система электроснабжения (до квартирного счётчика)	внутридомовое газовое оборудование (без плиты – она ваша личная собственность)
лифт и лифтовая шахта – их содержание и ремонт оплачивается всеми собственниками, соразмерно доле каждого	
земля под домом и у дома – это в любом случае земельный участок под самим домом, а также придомовая территория с элементами озеленения, благоустройства и инженерной инфраструктуры, в случае если право собственности на неё зарегистрировано в Росреестре	
стояки водоснабжения, водоотведения, системы теплоснабжения – их содержание как общего имущества обеспечивается управляющей компанией, которая несёт ответственность за ущерб от аварий на общих сетях. За состоянием внутриквартирной разводки отвечает собственник квартиры	
домофон – если нет решения о включении домофона в состав общего имущества, то его оплата – личное дело собственника квартиры. Если же собственники приняли решение включить домофон в состав общего имущества, то за его содержание отвечает управляющая организация	
Ограждающие не несущие конструкции (перила, парапеты, окна и двери общего пользования)	

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, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (статья 39 ЖК РФ).

$$\text{Доля собственника} = \frac{\text{Площадь квартиры без балконов и лоджий}}{\text{сумма площадей всех квартир (без балконов, лоджий и жилых помещений)}}$$

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ:

Собственники помещений в многоквартирном доме не имеют права:

- ✓ выделить в натуре свою долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- ✓ отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- ✓ совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

! Изменение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений

! По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц

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

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