



Может ли управляющая организация распоряжаться общим имуществом?

Управляющая организация **не имеет права** распоряжаться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, так как в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно **только с согласия всех собственников помещений** в данном доме.



Как расходуются средства, полученные от использования общего имущества МКД?

По решению общего собрания собственники МКД могут направить средства, полученные от использования общего имущества, на:

- Благоустройство общего имущества и прилегающей территории МКД;
- Проведение ремонтных работ;
- На оплату жилищно-коммунальных услуг.

Управляющая организация не может распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества МКД, без решения общего собрания собственников жилья.

Информация по использованию и содержанию общего имущества многоквартирного дома содержится в Главе 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлении Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491

ПОЛЕЗНЫЕ РЕСУРСЫ:

- ▶ www.gkhkontrol.ru - сайт НП «ЖКХ Контроль» - полезный ресурс для подачи жалобы на нарушения в сфере ЖКХ и получения совета по жилищным вопросам.
- ▶ www.fondgkh.ru - сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ расскажет все о капитальном ремонте МКД, программах переселения из аварийного и ветхого жилья.
- ▶ www.reformagkh.ru - официальный портал раскрытия информации о деятельности управляющих организаций в РФ.
- ▶ www.gkhrazvitie.ru - экспертная площадка по развитию отрасли жилищно-коммунального хозяйства - НП «ЖКХ Развитие».
- ▶ www.oprf.ru - сайт Общественной палаты РФ

Некоммерческое партнерство
«Фонд содействия реформам местного самоуправления»
2014г.

@ oprf2012@mail.ru

ИД "Авангард" 2000 экз.

В ПОМОЩЬ ЖИТЕЛЮ

ЧТО ТАКОЕ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МКД, КАК ЕГО ЭФФЕКТИВНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ



Доказано: эффективное использование общего имущества многоквартирного дома позволяет экономить на оплате жилищно-коммунальных услуг.



Что относится к общему имуществу многоквартирного дома?

- Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме;
- 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);
- Крыши;
- Ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома;
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за его пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.



Кому принадлежит общее имущество многоквартирного дома?

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности **собственникам помещений в доме**. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме **пропорциональна размеру общей площади его помещения**.



Кто несет расходы за содержание общего имущества?

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также **участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме**.



Что такое надлежащее содержание общего имущества?

Управляющая организация, в соответствии с договором управления, **должна поддерживать надлежащее состояние дома**: осуществлять текущий ремонт, ремонт крыши, уборку подъездов и придомовой территории, ремонт систем тепло-, водоснабжения и т.д.



Как эффективно использовать общее имущество многоквартирного дома?

Собственники помещений в многоквартирном доме, с одной стороны, содержат общее имущество дома за свой счет, а с другой стороны, могут распоряжаться этим имуществом, в том числе получать прибыль от его передачи в пользование иным лицам. Нередко средств не хватает для качественного содержания и своевременного ремонта подъездов, стен, крыши, подвала и иного общего имущества. Очевидно, что любому жилому дому и его жителям не помешает дополнительный источник дохода. Так, если имеется согласие собственников дома на возмездное использование его общего имущества **(должно быть не менее 2/3 от общего числа голосов)**, то сделать это можно следующими способами:



Управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества.

Часть нежилых помещений **может быть сдана в аренду** для организации офисов, складов, установки платежных (банковских) терминалов, установки оборудования операторов связи, интернет-провайдеров и другого оборудования под индивидуальные (дополнительные) нужды собственника помещения/жителя дома (разумеется, при соблюдении санитарных норм и требований пожарной безопасности).

Стены, крыши, козырьки подъездов жилого дома **могут быть предоставлены для организации наружной рекламы**. Собственник или пользователь нежилого помещения может бесплатно разместить на фасаде только вывеску о часах работы и наименовании своей организации, размещение иных конструкций, не являющихся информационными, а носящих цель привлечения к деятельности предприятия внимания неограниченного числа лиц, должно производиться **на платной основе** и только при наличии **решения общего собрания собственников помещений в доме**.

В пользование может быть передан также **придомовой земельный участок** (его части). Это может быть сделано в целях установки торговых палаток, киосков, рекламных щитов, организации платной парковки, при условии, что прилегающий земельный участок имеет утвержденные границы и кадастровый паспорт.