**Тема 37: «Распоряжение общим имуществом в МКД.**

**Доход в пользу дома»**

**Возникновение права на общее имущество в МКД**

(Слайд 2) Многие жители многоквартирных домов (МКД) до сих пор не вполне понимают, кому принадлежат части дома, которые находятся за пределами их квартиры – подъезд, лифт, подвал, кровля, фасад, входная дверь и т.д. Нередко полагают, что это все принадлежит государству, местной администрации или даже управляющей компании (УК). По этой логике и ответственность за состояние такого имущества несет кто-то, только не сами жители. На самом деле все обстоит наоборот.

Вопрос об общем имуществе, начиная с 1995 г. был решен в Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ). Статьи 289, 290 ГК РФ указывали, что собственнику квартиры в МКД, наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. То есть хозяину каждой квартиры принадлежит условная доля в конструктивных элементах дома *-* стены, фасад, лестничные площадки, лифты, подвал, помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов, а также доля придомовой территории с расположенными на ней элементами благоустройства и озеленения – скамейками, песочницами, качелями, кустарниками и деревьями.

Полный список того, что входит в состав общего имущества описан в постановлении 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 №491) Именно на содержание и ремонт всего этого комплекса имущества жители дома ежемесячно отчисляют деньги УК или ТСЖ.

**Расходы собственников помещений в МКД**

(Слайд 3) Нести расходы на содержание жилья, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт собственников обязывает Жилищный кодекс Российской Федерации *(статья 39)*.

Расходы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Они включают в себя:

* расходы 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;
* расходы на снятие показаний приборов учета;
* расходы на 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.

Если собственники на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Более подробная информация о том, как собственники должны оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в зависимости от формы управления домом прописана *в* ***Правилах № 491***.

**Доход в пользу дома**

(Слайд 4) Затраты на содержание общего имущества МКД можно сократить, если общие помещения, земля и фасады дома начнут работать сами на себя.

К примеру, в нежилых помещениях на первых этажах могут размещаться офисы и магазины. Предприниматели, которым не хватает собственной площади для устройства подсобных помещений, могут договориться с собственниками квартир в доме и занять техническое помещение, например, подвал. Также доход в пользу дома может принести сдача в аренду кладовок на меж­этажных площадках лестниц. Часто они просто заняты имуществом отдельных жильцов.

На общей территории МКД, особенно если дом находится в центре города, некоторые предприимчивые собственники за вознаграждение предоставляют место банкам для установки платежных (банковских) терминалов.

**Реклама на фасадах дома. Участок под павильон, парковку**

Многоквартирные дома, расположенные на так называемой «красной линии» часто становятся объектами для размещения рекламы. Статья 19 Федерального закона от 13.03.2016 года № 38-ФЗ «О рекламе» регламентирует, что рекламная конструкция на доме может появиться только с согласия собственников помещения в МКД, полученном в порядке, установленном Жилищным кодексом. По договору с собственниками УК имеет право вести договорные отношения от их лица, однако если жильцы не пускают этот вопрос на самотек и настаивают на контроле, то договор заключает лицо, уполномоченное на это общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Принадлежащий дому участок земли собственники тоже вправе сдать в аренду под размещение временного сооружения, организацию платной парковки, если ее размещение не противоречит санитарным нормативам, или установку рекламного щита.

Говоря о земле в аренду, стоит иметь в виду СанПиН 2.1.2.2645 10 запрещает размещать на территории дворов жилых зданий любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянки общественных организаций. Парковка во дворе автомобилей сотрудников офисных помещений или магазинов санитарными правилами также запрещена.

**Санитарные требования**

(Слайд 5) Согласно СанПиН 2.1.2.2645 10, организации, которые занимают общественные помещения в жилом доме, должны соблюдать гигиенические нормативы по шуму, инфразвуку, вибрации, электромагнитным полям. Они не имеют права хранить и использовать опасные химические вещества, загрязняющие воздух, либо иначе нарушать условия жизни соседей.

Санитарные нормы жестко регламентируют сферу деятельности предприятий, которые могут занимать такие помещения. Под запретом оказались магазины с товарами, способными привести к загрязнению территории и воздуха или потенциально опасными для жильцов дома, а также те, что нарушают покой жильцов дома. Начиная от предприятий с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазинов автозапчастей, рентгенкабинетов, химчисток и общественных уборных до похоронных бюро, бань, саун и любых организаций с режимом работы позже 23 часов.

Любое нарушение норм — это повод для жильцов обратиться в суд и отстоять свое право на безопасную и спокойную жизнь или, наоборот, закрыть на нарушение глаза в обмен на помощь предпринимателей в содержании общедомового имущества.

По санитарным нормам помещения общественного назначения в жилых домах должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Разгружать в них материалы и продукцию со стороны двора нельзя, это положено делать с торцов дома, где нет окон, из подземных тоннелей или закрытых дебаркадеров либо со стороны улицы.

Фактически у предприятий общественного питания нет другой возможности выгружать продукты в свое помещение, кроме как со стороны двора. Либо их можно обязать, чтобы они исполняли санитарные нормы (будет трудно, потому что конструктивных возможностей нет), либо прекратить деятельность. Для собственников МКД это хороший аргумент попросить хозяина этой организации помогать дому. При этом стоит иметь ввиду, что управляющие компании часто используются пассивностью жильцов и сдают общее имущество в своих интересах.

К типичным злоупотреблениям управляющих компаний относится сдача общедомового имущества в аренду по заниженной цене, без ведома и согласия собственников и несоблюдение СНиП, СанПиН и прочих нормативов при сдаче имущества в найм, к тому же аренда общедомового имущества зачастую приводит к его порче. К примеру, интернет требует пространства в доме для размещения телекоммуникационного оборудования и сетей. Как правило, оно устанавливается на крышах, чердаках, в подвалах, сверлят отверстия для кабелей в стенах и перекрытиях многоквартирного дома и все это без согласования с жильцами дома. Данные действия нарушают интересы жителей, которые платят за содержание общедомового имущества.

(Слайд 6) Между тем, общее собрание собственников — это высший орган управления многоквартирным домом, и его решения управляющая компания вынуждена будет беспрекословно исполнять, даже если по договору управления УК вправе самостоятельно вести договорные отношения с арендаторами.

**С чего начать и что важно помнить?**

(Слайд 7) Менять назначение помещений общего имущества дома, а также приступать к их реконструкции можно только по решению общего собрания собственников. Решения принимаются при наличии не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом, если речь зайдет об уменьшении размера общего имущества (как пример - уменьшение части стены или увеличение проема), понадобится согласие всех собственников (100% голосов).

Порядок действий:

1. Выяснить у управляющей компании или ТСЖ что сейчас сдается в аренду и на каких условиях! Определиться с тем, что еще может давать доход;

2. Провести собрание и принять решение об установлении стоимости аренды и порядке заключения договора, расчетов, порядке расхода коммерческих доходов;

3. Сдать имущество в аренду.

Собственники могут поручить право управления общим имуществом УК. В этом случае деньги поступают на лицевой счет дома и расходуются по решению общего собрания собственников.

Полученные за использование общедомового имущества средства можно направить на любые цели, направленные на благоустройство и ремонт многоквартирного дома. Соответствующее решение должно быть принято собственниками на общем собрании.

Спасибо за внимание!

На следующем занятии мы разберем тему

«Из тайного в явное: как спросить с

управляющей компании о ее работе за год?»