

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УК «Домоуправление»**

улица Мира, 48-41, Торжок, Тверская область, Россия, 172007
89190580151, ОГРН 1156915000032 ИНН/ КПП 6915014867/691501001
р/сч. № 40702810000000001220 в ПАО «Банк Торжок»,
БИК 042809953 К/сч. 30101810928090000953 в Отделение Тверь ГУ Банк России по Центральному
федеральному округу

Приказ № 25/п

г. Торжок

от "30" декабря 2022 г.

1. Утвердить на предприятии с 01.01.2022 г. прилагаемую к настоящему приказу инструкцию для Нанимателей, Собственников, членов семьи Нанимателя и собственника, Арендатора, а также иных лиц, которые на основании и в соответствии с нормами действующего законодательства РФ пользуются или находятся в жилых и нежилых помещениях, об их правах и обязанностях по пользованию, распоряжению, общим имуществом дома, техническому обслуживанию и эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, а также расположенного в помещениях внутриквартирного и внутридомового оборудования и инженерных сетей, расположенных в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО УК «Домоуправление» (далее по тексту Инструкция).

2. Обеспечить неограниченный доступ заинтересованных лиц к Инструкции.

3. Опубликовать Инструкцию на официальном сайте ООО УК «Домоуправление» в сети Интернет по адресу: www.domoprav.ru

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

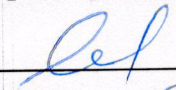
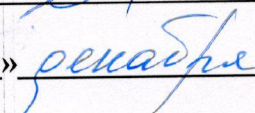
Приложение:

- инструкция для Нанимателей, Собственников, членов семьи Нанимателя и собственника, Арендатора, а также иных лиц, которые на основании и в соответствии с нормами действующего законодательства РФ пользуются или находятся в жилых и нежилых помещениях, об их правах и обязанностях по пользованию, распоряжению, общим имуществом дома, техническому обслуживанию и эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, а также расположенного в помещениях внутриквартирного и внутридомового оборудования и инженерных сетей, расположенных в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО УК «Домоуправление» – 1 экз.

Генеральный директор
ООО УК «Домоуправление»

Е.Б. Седова

Утверждаю:
Генеральный директор ООО УК «Домоуправление»

_____/Седова Е.Б./
«30»  2021 г.

ИНСТРУКЦИЯ

для Нанимателей, Собственников, членов семьи Нанимателя и собственника, Арендатора, а также иных лиц, которые на основании и в соответствии с нормами действующего законодательства РФ пользуются или находятся в жилых и нежилых помещениях об их правах и обязанностях по пользованию, распоряжению, общим имуществом дома, техническому обслуживанию и эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, а также расположенного в помещениях внутриквартирного и внутридомового оборудования и инженерных сетей, расположенных в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО УК «Домоуправление»

1. Общие положения.

Настоящая инструкция об их правах и обязанностях по пользованию, распоряжению, общим имуществом дома, техническому обслуживанию и эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, а также расположенного в помещениях внутриквартирного и внутридомового оборудования и инженерных сетей, расположенных в многоквартирных жилых домах находящихся в управлении ООО УК «Домоуправление» разработана в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства РФ.

Данная инструкция содержит необходимый объем информации для Нанимателей, Собственников, членов семьи собственников, Арендаторов, а также иных лиц, которые на основании норм действующего законодательства РФ пользуются или находятся в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме (далее по тексту настоящей инструкции – Граждане), с целью разъяснения им прав и обязанностей по пользованию, распоряжению, общим имуществом дома, а также надлежащему техническому обслуживанию и эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений и расположенных в них внутридомового и внутриквартирного оборудования и инженерных сетей и предотвращения аварий, а также исполнения Управляющей компанией требований норм действующего законодательства РФ.

Жилищные права, обязанности, ответственность и жилищные отношения регулируются Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом Российской Федерации", а также во исполнение вышеуказанного Жилищного Кодекса РФ, в том числе Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 15.12.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждённых постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170), Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", Постановлением Правительства РФ от 21.05.2005 N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения", Приказом Минстроя России от 05.12.2017 N 1614/пр "Об утверждении Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд" (Зарегистрировано в Минюсте России 28.04.2018 N 50945) , Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах", Приказом Ростехнадзора от 17.12.2013 N 613 (ред. от 18.09.2018) "Об утверждении "Правил проведения технического диагностирования внутридомового и внутриквартирного газового оборудования" (Зарегистрировано в Минюсте России 18.04.2014 N 32028), Федеральным законом от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 26.07.2019) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" и т.д.

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для содержания, ремонта и управления составом общего имущества МКД, несет ответственность за его сохранность, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями заключенного договора управления с собственниками помещений.

Граждане, по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя,

нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

Жилое помещение неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан иначе как в предусмотренных Жилищным Кодексом РФ целях и в предусмотренных другим федеральным законом случаях, и в порядке или на основании судебного решения.

Проникновение в жилое и не жилое помещение без согласия проживающих в нем на законных основаниях граждан допускается в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом, только в целях спасения жизни граждан и (или) их имущества, обеспечения их личной безопасности или общественной безопасности при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, катастрофах, массовых беспорядках либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера, а также в целях задержания лиц, подозреваемых в совершении преступлений, пресечения совершаемых преступлений или установления обстоятельств совершенного преступления либо произошедшего несчастного случая.

Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом в соответствии с подсудностью дел, установленной процессуальным законодательством РФ. Защита жилищных прав в административном порядке осуществляется только в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другим федеральным законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в судебном порядке.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования))

Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В соответствии Постановлением Правительства РФ "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" из числа указанных выше в настоящей инструкции, пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения в том числе следующих требований:

Пользование жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими на праве собственности гражданам и юридическим лицам жилыми помещениями в многоквартирном доме (далее - жилое помещение) осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами и Жилищного кодекса Российской Федерации.

Право пользования жилыми помещениями имеют:

наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;

наниматель и члены его семьи - по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;

наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения;

наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;

собственник жилого помещения и члены его семьи;

иные лица, пользующиеся жилым помещением на законных основаниях.

Пользование и распоряжение жилым помещением по договору социального найма

Право пользования жилым помещением по договору социального найма возникает на основании договора, заключенного в письменной форме и оформленного в соответствии с Типовым договором социального найма жилого помещения, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения".

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

В качестве пользователя жилым помещением по договору социального найма **наниматель имеет право:**

а) в соответствии со статьей 70 Жилищного кодекса Российской Федерации с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма своего супруга, своих детей и родителей; с согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих членов своей семьи, и наймодателя вселять в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве проживающих совместно с ним членов своей семьи. Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной нормы, устанавливаемой органом местного самоуправления в соответствии с частью 5 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей не требуется согласие остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя;

б) в соответствии со статьей 76 Жилищного кодекса Российской Федерации передавать с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи часть занимаемого им жилого помещения, а в случае временного выезда - все жилое помещение в поднаем;

в) в соответствии со статьей 80 Жилищного кодекса Российской Федерации разрешать по взаимному согласию с проживающими совместно с нанимателем членами его семьи и с предварительным уведомлением наймодателя безвозмездное проживание в занимаемом жилом помещении другим гражданам в качестве временно проживающих (временных жильцов);

г) в соответствии со статьей 72 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществлять с согласия в письменной форме наймодателя и проживающих совместно с нанимателем членов его семьи, в том числе временно отсутствующих членов его семьи, обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю;

д) в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 67 Жилищного кодекса Российской Федерации требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором социального найма жилого помещения.

В качестве пользователя жилым помещением по договору социального найма **наниматель обязан:**

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

в) обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении

работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;

г) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме;

д) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;

е) проводить текущий ремонт жилого помещения;

ж) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у нанимателя жилого помещения по договору социального найма возникает с момента заключения такого договора;

з) информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение порядка, предусмотренного статьями 25, 26 и 28 Жилищного кодекса Российской Федерации;

л) при прекращении права пользования жилым помещением передать по акту приема-передачи наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не проведенного нанимателем текущего ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или провести текущий ремонт за свой счет, а также погасить задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования относятся постоянно проживающие совместно с нанимателем его супруг, дети и родители нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи нанимателя, если они вселены нанимателем в качестве членов своей семьи.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования должны быть указаны в таком договоре и имеют права и обязанности, установленные частями 2 и 4 статьи 69 Жилищного Кодекса РФ.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности по пользованию жилым помещением.

Пользование и распоряжение принадлежащим гражданам и юридическим лицам на праве собственности жилым помещением в многоквартирном доме

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме возникает с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости, если иное

не установлено законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В качестве пользователя жилым помещением собственник вправе:

В соответствии с частью 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации в качестве пользователя жилым помещением собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник имеет иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется общим имуществом в многоквартирном доме.

В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьями 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственное обращение с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;

г) нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, включающую в себя плату за содержание жилого помещения (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

В соответствии с частью 3 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в

исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда. При этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Гражданин, пользующийся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Права и обязанности собственников на общее имущество дома

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

- 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);

- 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;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- 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.

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

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

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.

Приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в части 3 статьи 15 Жилищного Кодекса, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

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

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

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

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

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

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

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

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

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.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование указанных в статье 44 Жилищного Кодекса РФ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится по правилам установленных ст.44.1 – 48 Жилищного Кодекса РФ.

Переоборудование и перепланировка в жилых/нежилых помещениях. Изменение границ помещений в многоквартирном доме

Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 Жилищного Кодекса. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке главы 3 Жилищного Кодекса РФ, законодательства о градостроительной деятельности, договора управления и действующих внутренних локальных документов в управляющей компании.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- 1) заявление о переводе помещения;
- 2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);
- 4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;
- 5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения);
- 6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение;

7) согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

Определение Верховного суда по Делу №4-КП7-10 от 25 апреля 2017 г. по незаконному переоборудованию и перепланировке Гражданами балкона/балконной плиты.

В соответствии с ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство или перепланировку жилого помещения нужно проводить с соблюдением требований действующего законодательства РФ и по согласованию с органом местного самоуправления. Для проведения переустройства и перепланировки жилого помещения собственник обращается в орган, осуществляющий согласование, или в многофункциональный центр с документами, указанными в п. 2 ст. 26 ЖК РФ. В данной ситуации собственница не получила разрешения от муниципального образования, но переустройство провела. Согласно ч. 1 ст. 29 ЖК РФ, такая планировка является незаконной. Собственник или наниматель жилого помещения по договору социального найма, которое было самовольно переустроено или перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

Также Верховный Суд РФ обратился к положениям ЖК РФ, касающимся вопросов общего имущества в многоквартирном доме. В общее имущество собственников помещений в МКД входят крыши, ограждающие конструкции, несущие конструкции, механическое и электрическое оборудование дома (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Согласно п. 2 разд. 1 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются ограждающие конструкции МКД: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции. Верховный Суд РФ сделал вывод, что балконы входят в состав общего имущества МКД и являются ограждающими несущими конструкциями. Общим имуществом МКД владеют собственники помещений. Они пользуются и распоряжаются им в пределах, установленных ЖК РФ. Если один из собственников решит изменить размер общего имущества, ему нужно провести общее собрание и получить согласие всех соседей без исключения (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Предыдущие суды, которые рассматривали это дело, не приняли во внимание, что согласия всех собственников получено не было. Более того, в материалах дела есть коллективное обращение 57 собственников помещений, которые выступили против расширения балкона.

Порядок установки, подключения домофона и оплаты Гражданами его установки и дальнейшего обслуживания.

Домофон – общее имущество собственников помещений в МКД.

Управляющая организация по договору управления многоквартирным домом обязуется предоставлять собственникам помещений в этом доме работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ). Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме устанавливает п. 2 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. В него входят: межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; технические подвалы, в которых есть инженерные коммуникации; иное оборудование, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения. Домофоны в многоквартирных домах устанавливаются на входе в подъезд, они обслуживают более одного помещения, поэтому входят в состав общего имущества МКД. Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов МКД тоже включаются в состав общего имущества в МКД в соответствии с п. 7 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Порядок установки и подключения домофона. Установка и обслуживание домофона возможны в двух случаях: такие работы и услуги предусмотрены договором управления МКД или соответствующее решение принято на общем собрании собственников (ст. 44 ЖК РФ). О случае, когда управляющая организация устанавливает домофон на свои деньги, мы расскажем отдельно. Договор управления многоквартирным домом может не предусматривать техническое обслуживание домофона в составе работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Тогда для начисления платы за обслуживание запирающих устройств необходимо решение ОСС, согласно которому собственники могут заключить договор на обслуживание домофона либо напрямую с подрядной организацией, либо со своей управляющей организацией. Даже если

домофон планируют установить собственники только одного подъезда, для решения такого вопроса необходимо получить согласие и других собственников помещений в МКД (ст. 36 ЖК РФ). На общем собрании собственники могут принять решение о включении платы за обслуживание домофона в платёжный документ в составе платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, согласно ст. 155 ЖК РФ. Собственники помещений в МКД могут заключить договор напрямую с подрядной организацией и получать отдельные квитанции за обслуживание домофона. Управляющая организация не может требовать от собственников уплаты отдельной услуги «Обслуживание домофона» (письмо Министерства регионального развития РФ от 23.08.2010 № 30665-ИБ/14). Этой же позиции придерживается Минстрой РФ в своём письме от 11.04.2016 № 10686-АТ/04 «О содержании и ремонте общего имущества в МКД». Если решения общего собрания собственников об установке домофона или оплате его обслуживания нет, и управляющая организация решила установить его самостоятельно, она не сможет впоследствии предъявить собственникам плату за установку обслуживания запирающего устройства.

Обслуживание домофона. Работы и услуги, оказание и проведение которых требуется для поддержания работы домофона, должны быть указаны в договоре на обслуживание и ремонт запирающих устройств, заключенным между управляющей и подрядной организацией. Вот их примерный перечень: технический осмотр оборудования, ремонт домофона, выезд для устранения неполадок в работе домофона, восстановление линий связи. В договоре обслуживания по желанию собственников можно предусмотреть другой перечень работ и услуг. Если подрядная организация ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по договору обслуживания, это может послужить причиной для отказа от её услуг. Принять решение о смене подрядчика можно только на общем собрании собственников помещений в МКД. Бывают случаи, когда домофон не работает на протяжении нескольких месяцев, а управляющая организация перечисляет подрядчику плату за его обслуживание и включает её в квитанции. В таком случае любой из собственников помещений в МКД может потребовать у управляющей организации сделать перерасчёт с того дня, когда домофон перестал работать.

Определение стоимости обслуживания домофона. Стоимость технического обслуживания домофона определяется договором на оказание услуг и выполнение работ подрядной организацией. Как правило, подрядные организации сами устанавливают размер платы за свои услуги.

В части прав и обязанности граждан по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 Жилищного Кодекса;

6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или

иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

-платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом;

-информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Граница эксплуатационной/балансовой ответственности между Гражданами и Управляющей компанией, расположенной в жилом и нежилом помещении по техническому обслуживанию конструктивных элементов и разделение инженерных сетей на внутридомовые и внутриквартирные.

Если вы до сих пор не знаете о том, где именно проходит граница ответственности управляющей компании и собственника жилья, то эта информация как раз для вас. Уже достаточно времени прошло с тех пор, когда жильцы многоквартирных домов начали приватизировать свои квартиры, то есть, стали собственниками этих квартир, а содержание в надлежащем состоянии общедомового имущества многоквартирного дома, в котором находится их собственность, доверили управляющим организациям.

Разберемся с понятием «общедомовое имущество».

Всем ясно, что за содержание и ремонт собственной квартиры ответственность несет собственник, а вот за содержание и ремонт этого самого «общедомового имущества» несет ответственность уже управляющая организация.

Состав общедомового имущества четко определен п.2, п.п. 5-9 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. В состав общего имущества входит внутридомовая инженерная система водоотведения, которая состоит из канализационных выпусков, фасонных частей (включая отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины и тройники), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений и иного оборудования, которое располагается в данной системе, включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Кроме того, общее имущество также включает в себя систему электросбережения (до электросчетчика внутри квартиры) и внутридомовую систему отопления (стояки, регулирующая и запорная арматура, обогревающие элементы, коллективные приборы учета тепловой энергии и др.).

Собственник при заключении договора управления должен внимательно ознакомиться с перечнем общедомового имущества, который устанавливается в целях урегулирования вопроса о

границе ответственности. Подписывая договор управления, собственник принимает условия управляющей организации, а управляющая организация обязана соблюдать установленные законом требования.

Согласно условий договора управления, заключаемых между Управляющей компанией с собственниками помещений указана следующая граница эксплуатационной/балансовой ответственности:

«Граница эксплуатационной/балансовой ответственности между Управляющей компанией и Потребителем.

Границей балансовой/эксплуатационной ответственности проходящая между составом общего имущества в многоквартирном доме и личным имуществом – расположенном в помещении Собственника (Потребителя) является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство/запорная арматура (вентиль, кран) расположенный в помещении (квартире) на ответвлении от общих стояковых трубопроводов в сторону потребителя. Первое отключающее устройство/запорная арматура (вентиль, кран) входит в состав общего имущества дома. При отсутствии вентилей – до первого сварного соединения, расположенного на ответвлениях от общих стояковых трубопроводов в сторону потребителя. По горячему водоснабжению - в случае расположения в ванной комнате полотенцесушителя или змеевика, граница внутренней эксплуатационной ответственности определяется, согласно правилам её определения, на системах отопления.

- на системах отопления – до первого отключающего устройства/запорной арматуры (крана или вентиля) расположенного на внутриквартирных инженерных сетях отопления на подающем и обратном трубопроводе перед отопительным прибором (батарея, радиатор). Первое отключающее устройство/запорная арматура (вентиль, кран) входит в состав общего имущества дома. В случае отсутствия отключающего устройства/запорной арматуры (крана или вентиля) на внутриквартирных инженерных сетях отопления на подающем и обратном трубопроводе перед отопительным прибором (батарея, радиатор), внутренней границей эксплуатационной ответственности на системе отопления является первая перемычка, соединяющая подающий и обратный трубопровод перед отопительным прибором (батарея, радиатор). Перемычка, соединяющая подающий и обратный трубопровод перед отопительным прибором (батарея, радиатор) входит в состав общего имущества дома. В случае отсутствия первого отключающего устройства/запорной арматуры (крана или вентиля), а также перемычки, соединяющей подающий и обратный трубопровод перед отопительным прибором (батарея, радиатор), внутренней границей эксплуатационной ответственности на системе отопления является первое разборное соединение с отопительным прибором (батарея, радиатор). Первое разборное соединение с отопительным прибором (батарея, радиатором) входит в состав общего имущества дома;

- на системе канализации – до первого соединения внутриквартирных инженерных сетей канализации, расположенного в жилом помещении (квартире) на ответвлении от общих стояковых трубопроводов канализации в сторону потребителя;

- на системе электроснабжения – до выходных соединительных клемм первого отключающего устройства (пакетного выключателя или автоматического выключателя) в стороны жилого помещения, расположенного в этажном щитке, а при отсутствии этажного щитка в жилом помещении. Первое устройство, отключающее все электроснабжение жилого помещения (квартиры), расположенное перед электросчетчиком со стороны подачи электроэнергии в жилое помещение (квартиру), входит в состав общего имущества дома. Квартирный электросчетчик не входит в общее имущество;

- на инженерных сетях газоснабжения - является граница, указанная в правилах пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. N 410.

- по конструктивным элементам - является граница, указанная в Правилах 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» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.»

Права и обязанности граждан по техническому обслуживанию жилых и не жилых помещений и правоотношений между Исполнителем и Гражданами по оказанию коммунальных услуг

Гражданин имеет право:

- а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;
- б) получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);
- в) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
- г) получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;
- д) требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;
- д(1)) требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);
- е) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ж) требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);
- з) принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности, за исключением случаев установки и ввода в эксплуатацию приборов учета электрической энергии, в отношении которых выполнение указанных

мероприятий в соответствии с пунктом 80(1) Правил оказания коммунальных услуг возложено на гарантирующего поставщика или сетевую организацию;

и) требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного потребителем или привлеченным им лицом индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета электрической энергии, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и раздела VII Правил оказания коммунальных услуг, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, за исключением случаев организации учета электрической энергии в соответствии с пунктом 80(1) Правил оказания коммунальных услуг;

к) требовать от исполнителя совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета и распределителей в случае, когда исполнитель принял на себя такую обязанность по договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг, за исключением случаев установки и ввода в эксплуатацию приборов учета электрической энергии, в отношении которых выполнение указанных мероприятий в соответствии с пунктом 80(1) Правил оказания коммунальных услуг возложено на гарантирующего поставщика или сетевую организацию;

к(1)) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу, а также лицу, указанному в пункте 31(1) Правил оказания коммунальных услуг, не позднее 25-го числа текущего расчетного периода, за исключением случаев, когда установленный и введенный в эксплуатацию прибор учета электрической энергии присоединен к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности) в соответствии с требованиями Правил предоставления доступа к минимальному набору функций интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности);

к(2)) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг в порядке, установленном настоящими Правилами, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков;

к(3)) требовать от исполнителя с привлечением при необходимости иных лиц, в том числе лица, которое несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме, членов совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) приборов учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

к(4)) требовать от исполнителя проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;

к(5)) требовать от исполнителя с привлечением ресурсоснабжающей организации и при необходимости иных лиц, включая председателя совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

к(6)) требовать от гарантирующего поставщика, сетевой организации в предусмотренных пунктом 80(1) Правил оказания коммунальных услуг случаях совершения действий по оснащению помещения в многоквартирном доме, жилого дома (домовладения) приборами учета электрической энергии, вводу их в эксплуатацию, а также их поверке, замене и техническому обслуживанию;

к(7)) требовать от гарантирующего поставщика, сетевой организации в предусмотренных пунктом 80(1) Правил оказания коммунальных услуг случаях, когда обязанность по установке приборов учета электрической энергии возложена на указанные организации, проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в срок, не превышающий:

15 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета в случае, когда исполнителем является гарантирующий поставщик и указанный прибор учета установлен им;

15 рабочих дней со дня получения гарантирующим поставщиком (сетевой организацией) заявления потребителя от исполнителя, при этом исполнитель обязан уведомить потребителя, направившего такое заявление, о его переадресации гарантирующему поставщику (сетевой организации), при этом указанное заявление должно быть переадресовано не позднее одного рабочего дня со дня его получения исполнителем;

л) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правил оказания коммунальных услуг и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Граждане обязаны:

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, требованиям раздела VII Правил оказания коммунальных услуг и прошедшие поверку;

г(1)) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые) приборы учета, установленные исполнителем или иной организацией, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом "Об электроэнергетике" обязана осуществить оснащение многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не исполнена установленная законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии;

г(2)) сохранять установленные исполнителем, гарантирующим поставщиком или сетевой организацией при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, конструкции, защищающие приборы учета электрической энергии от несанкционированного вмешательства в его работу;

д) обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

е) допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил оказания коммунальных услуг, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение или домовладение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил оказания коммунальных услуг, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, за исключением случаев, если установленный и введенный в эксплуатацию прибор учета присоединен к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности);

ж(1)) допускать представителей гарантирующего поставщика, сетевой организации в занимаемое помещение в многоквартирном доме или жилой дом (домовладение) в случаях и порядке, предусмотренных пунктом 80(1) Правил оказания коммунальных услуг, для установки, ввода в эксплуатацию, поверки, обслуживания и проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета электрической энергии, а также присоединения прибора учета к интеллектуальной системе учета электрической энергии (мощности), а также обеспечивать сохранность указанных приборов учета со дня подписания акта о вводе прибора учета электрической энергии в эксплуатацию;

з) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с подпунктом е(2) пункта 32 Правил оказания коммунальных услуг в случаях, установленных настоящими Правилами, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

к) при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений;

л) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правил оказания коммунальных услуг и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Граждане не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления) либо конструкции, защищающие приборы учета от несанкционированного вмешательства в его работу, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета, а также в работу оборудования или программных средств, входящих в состав интеллектуальной системы учета электрической энергии (мощности), использовать оборудование и (или) иные технические устройства или программные средства, позволяющие искажать показания приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

Подготовка Гражданами жилых и не жилых помещений к предстоящему отопительному периоду.

В рамках подготовки жилых/нежилых помещений к предшествующему отопительному сезону, Граждане обязаны проверить до окончания предшествующего отопительного периода исправность находящейся в жилых/нежилых помещениях запорной арматуры (вентилей, краны), установленных автоматических спускных кранов и кранов Маевского, а также обогревательных приборов (радиаторов, батарей), внутриквартирных инженерных сетей. В случае выявления неисправности самостоятельно или с помощью привлеченных подрядчиков, выполнить работы по устранению выявленных неисправностей до первого сентября.

При необходимости отключения подачи коммунального ресурса в жилое/нежилое помещение письменно в установленной форме заявления обратиться в Управляющую компанию.

В случае выявления Гражданами неисправности на составе общего имущества дома, расположенного в жилых/нежилых помещениях, собственник обязан незамедлительно письменно или устно сообщить в адрес АДС Управляющей компании по телефонам, указанных в квитанции или сайте Управляющей компании.

Дератизация и дезинфекция жилых и нежилых помещений.

Периодичность проведения дератизационных и дезинсекционных мероприятий, которая обеспечит надлежащий уровень защиты от грызунов и насекомых, определена соответствующими санитарно-эпидемиологическими требованиями, утверждаемыми главным государственным санитарным врачом РФ. Так Постановлением главного государственного санитарного врача РФ № 83 от 07.06.17 утверждены "Санитарно-эпидемиологические требования организации дезинсекционных мероприятий в борьбе с членистоногими, имеющими эпидемиологическое и санитарно-гигиеническое значение" (СанПиН 3.5.2.3472-17).

Положения СанПиН 3.5.2.3472-17 устанавливают, что их соблюдение является обязательным и контроль за его исполнением осуществляется федеральным государственным органом, уполномоченным осуществлять Санэпиднадзор - этот орган называется Роспотребнадзор. Кратность плановых обследований и при необходимости обработки для мест общего пользования жилых домов (МКД) предусмотрена - не реже 1 раза в месяц (п. 3.5 СанПиН). Показателем эффективности дезинсекционных мероприятий является снижение численности насекомых вплоть до полного их исчезновения, которое должно быть зафиксировано в течение определенного периода, установленного для каждого вида насекомых в п. 3.22 СанПиН.

При выявлении Гражданами грызунов и насекомых в жилых и не жилых помещениях им необходимо обратиться в адрес управляющей компании для проведения обследования мест общего пользования. При этом независимо от выявления или не выявления Управляющей компанией присутствия грызунов или насекомых в местах общего пользования, обработка жилых и не жилых помещений Гражданами проводится самостоятельно и за свой счет.

Нарушения Гражданами закона о тишине.

По вопросу нарушения тишины соседних квартир настоящим информируем о том, что в июле 2020 г. были внесены и приняты новые нормы в Закон от 26 марта 2014 года N 8-ЗО «О нарушении тишины» для жителей Тверской области, которые вступили в действие с 12 июля 2020 г.

Согласно вступившим в силу изменений теперь:

- **в будни** нельзя шуметь с **23:00 до 07:00**, а громкие ремонтные работы в жилых домах запрещено проводить с **21:00 до 09:00**;

- **в субботу, воскресенье** и в установленные федеральным законодательством **нерабочие и праздничные дни** звуки, мешающие отдыху граждан, запрещаются с **23:00 до 10:00**, а при производстве каких-либо работ – с **19:00 до 10:00**;

- **ежедневно** при производстве ремонтной или строительной деятельности в многоквартирных и иных жилых домах запрещаются действия, сопровождаемые шумом, с **13:00 до 15:00**.

Исключение сделано только для новостроев. Там в течение первых полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию будут действовать общие нормы, запрещающие шум с 23:00 до 7:00.

Требования к максимально допустимому шуму и ответственность за его превышение предусмотрены:

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ;
- санитарными нормами СН 2.2.4/2.1.8.562-96, в которых указаны временные рамки шумных работ, ограничения по предельной громкости работ;
- нормативными актами субъектов РФ, которые предусматривают административную ответственность за нарушение тишины. (Статья 54.1. «Нарушение тишины» Закона Тверской области от 14 июля 2003 г. N 46-ЗО "Об административных правонарушениях" «влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятистот до одной тысячи рублей»)

Если вы столкнулись с шумом со стороны соседей, строительной организации или иных лиц, можно:

1. попытаться урегулировать вопрос мирным путем;
2. вызвать наряд полиции, который составит протокол по факту правонарушения;
3. можете потребовать компенсации морального и физического вреда в судебном порядке;
4. если нарушители арендуют жилье, а хозяева не реагируют, то можно пожаловаться в налоговую или в миграционные службы (если постояльцы иностранцы);
5. подать жалобу в Роспотребнадзор для проведения замеров и исследований (этот вариант пригодится, если шумные работы носят постоянный характер).

В случае если нарушение тишины соседями сопровождаются хулиганскими действиями (выражающее явное неуважение к обществу, сопровождающееся нецензурной бранью в общественных местах, оскорбительным приставанием к гражданам, а равно уничтожением или повреждением чужого имущества), в пьяном или наркотическом состоянии - вызывайте наряд полиции.

Допуск Граждан на кровлю дома с целью установки антенн и выполнения иных видов работ Гражданами.

Для соблюдения требований по технической укреплённости в целях недопущения терактов в жилых домах выход на кровлю многоквартирных домов закрыт от свободного и беспрепятственного посещения физическими и юридическими лицами, за исключением лиц, надлежаще обученных, согласованных с управляющей компанией и/или имеющих право доступа в силу норм действующего законодательства РФ.

Соблюдения гражданами правил пожарной безопасности

С 1 января 2021 года на территории России вступили в силу Правила противопожарного режима, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.

В новых вышеуказанных правилах в том числе вводится запрет для граждан:

- на хранение любых личных вещей, в том числе мебели, на цокольных, технических и подвальных этажах, чердаках, на путях эвакуации, в переходах между секциями, в местах выхода на кровлю, под лестничными маршами. Эти помещения, а также лестничные клетки, люки и тамбуры на балконах не должны быть перегородены, захлаплены или заперты личными вещами граждан;
- использовать повреждённые электропроводы, кабели, розетки и рубильники, светильники со снятыми колпаками, а также обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
- эксплуатировать электротехнику (утюги, чайники и другое) при отсутствии или неисправности терморегуляторов, самодельные электронагревательные приборы и удлинители.
- пользоваться неисправными газовыми приборами, а также газовым оборудованием, не прошедшим технического обслуживания в установленном порядке;
- оставлять газовые приборы включёнными без присмотра, если их постоянная работа не предусмотрена технической документацией;
- размещать с газом мебель и другие горючие предметы и материалы: расстояние до них должно быть не менее 0,2 м по горизонтали и не менее 0,7 метра по вертикали.
- использовать открытый огонь на балконах/лоджиях квартир, и оставлять без присмотра источники такого огня: свечи, непотушенные сигареты, керосиновые лампы.

Настоящие правила вводят полный запрет на пользование гражданами подвальными помещениями расположенных в МКД.

Граждане допустившие и не устранившие нарушения, которые будут выявлены при обходах с представителями контролирующего органа, будут подвергнуты административному наказанию и принудительному устранению выявленных нарушений.

Действия Граждан при обнаружении утечки газа

При обнаружении в помещении (домовладении, квартире, подъезде, подвале, погребе и иных) утечки газа и (или) срабатывании сигнализаторов или систем контроля загазованности помещений необходимо принять следующие меры:

- немедленно прекратить пользование бытовым газоиспользующим оборудованием;
- перекрыть запорную арматуру (краны) на бытовом газоиспользующем оборудовании и на ответвлении (отпуске) к нему;
- при размещении баллона СУГ внутри домовладения или помещения в многоквартирном доме - дополнительно закрыть вентиль баллона СУГ;
- незамедлительно обеспечить приток воздуха в помещения, в которых обнаружена утечка газа;
- в целях предотвращения появления искры не включать и не выключать электрические приборы и оборудование, в том числе электроосвещение, электрозвонок, радиоэлектронные средства связи (мобильный телефон и иные);
- не зажигать огонь, не курить;
- принять меры по удалению людей из загазованной среды;
- оповестить (при наличии возможности) о мерах предосторожности людей, находящихся в смежных помещениях в многоквартирном доме, в том числе в помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (в подъезде, коридоре, лестничной клетке и иных);
- покинуть помещение, в котором обнаружена утечка газа, и перейти в безопасное место, откуда сообщить о наличии утечки газа по телефону в аварийно-диспетчерскую службу газораспределительной организации (при вызове с мобильного телефона набрать 112, при вызове со стационарного телефона набрать 04), а также при необходимости в другие экстренные оперативные службы.

Доступ Граждан к общему имуществу дома, расположенного в жилых и не жилых помещениях

Для исполнения обязанностей по договору управления УО требуется доступ ко всему общему имуществу дома. Но иногда собственники создают для этого препятствия.

Управляющая домом организация по договору управления обязана содержать в надлежащем состоянии общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ). К такому имуществу, согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п.п. 5 – 7 ПП РФ № 491, относятся помещения общего пользования, которые предназначены для обслуживания более одного помещения в доме, крыши, несущие и ненесущие конструкции, земельный участок со всеми объектами на нём, а также всё инженерно-техническое оборудование, предназначенное для обслуживания двух и более помещений. При этом в многоквартирном доме должен быть обеспечен свободный доступ к общему имуществу дома: для использования собственниками и нанимателями помещений, для текущего и капитального ремонта управляющей организацией (в п.п. «б» п. 32, «е» п. 34 ПП РФ № 354).

Собственник может провести переустройство своей квартиры и расширить её за счёт общего имущества только в случае, если на это было дано согласие 100% собственников на общем собрании, поскольку такие действия влекут уменьшение состава ОИ МКД (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ). Также согласовать переустройство должен орган местного самоуправления. При этом переустройство помещения собственника не должно ограничивать доступ к коммуникациям и инженерным системам, которые относятся к общему имуществу дома. За состояние и ремонт таких элементов отвечает управляющая организация, и она вправе добиваться демонтажа перегородок и элементов, которые препятствуют доступу к элементам общего имущества МКД.

Собственник обязан предоставлять УО доступ в квартиру для осмотра или ремонта общего имущества. С большими сложностями, чем новые перегородки, управляющие организации сталкиваются, если текущий или капитальный ремонт требуется инженерным системам дома, расположенным в помещении собственников или нанимателей. В таком случае требуется не просто доступ к инженерным системам, а доступ в квартиру, который может предоставить только сам собственник. Иногда такой доступ УО может получить через суд.

Теме получения доступа в помещение собственника для ремонта транзитных инженерных коммуникаций Минстрой РФ посвятил письмо от 16.01.2019 № 794-АО/06. Ведомство отметило, что обязанность владельца помещения в МКД, через которое проходят общедомовые инженерные системы, закреплена в п.п. «б» п. 32, «е» п. 34 ПП РФ № 354. Собственник обязан впускать в квартиру сотрудников УО для осмотра технического и санитарного состояния оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца. Для выполнения необходимых ремонтных работ допуск предоставляется по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время. Поэтому, как утверждает Минстрой РФ, если проложенные в стенах или полу квартиры коммуникации требуют текущего или капремонта, собственник такого помещения должен впустить ремонтную бригаду УО или представителей подрядной организации, которая проводит капремонт.

Причины, по которой жители квартир не пускают ремонтные бригады, различны. Например, кто-то боится, что при ремонте коммуникаций будут вскрыты стены/полы, а восстановление придётся оплачивать самому собственнику, а кто-то – что при работах обнаружатся несогласованные перепланировки квартиры. В письме № 794-АО/06 Минстрой РФ также объясняет, как действовать управляющей или иной, проводящей ремонт общего имущества, организации в случае, если собственник не пускает бригаду в квартиру.

Минстрой РФ в письме также остановился на вопросе ответственности собственника в случае, если он не пускает ремонтные бригады в своё помещение для проведения ремонта на общедомовых коммуникациях. В таком случае всю ответственность за возможные последствия аварий несёт собственник помещения, не пустивший в квартиру УО или подрядчика. Если в период, пока УО через суд добивается доступа к общему имуществу дома для проведения аварийных или восстановительных работ, случится прорыв трубы или другая авария, то весь причинённый вред будет возмещать собственник помещения, куда не смогли попасть ремонтные бригады (ч.ч. 1, 2 ст. 1064 ГК РФ). Ущерб и иной вред при этом взыскиваются с виновного через суд.

Собственника помещения, в котором требуется провести ремонт общедомовых коммуникаций, обычно волнует вопрос, кто заплатит за повреждение полов/стен, в которых эти коммуникации проложены. Ведь чаще всего, чтобы добраться до труб, необходимо вскрывать эти части помещения. Минстрой РФ напомнил о том, что если ремонтные работы, в том числе капитального характера, невозможно провести без повреждения имущества собственника помещения, то расходы на демонтаж и монтаж конструкций должны быть включены в стоимость такого текущего ремонта или в проектную документацию на капремонт. Другая ситуация, если при проектировании и строительстве дома доступ к общедомовым инженерным системам был оборудован внутри помещений собственников, а жители сделали ремонт, смонтировали встроенную мебель, и такой доступ стал невозможен.

В соответствии с п. 5.4.9 СП 30.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*), водопроводные стояки и вводы холодной и горячей воды в квартиры и другие помещения, а также запорную арматуру, измерительные приборы, регуляторы следует размещать в коммуникационных шахтах с устройством специальных шкафов, обеспечивающих свободный доступ к ним. Если управляющая или подрядная организация обнаружила, что доступ к общим коммуникациям в квартире собственниками перекрыт, то она имеет право требовать, чтобы собственники демонтировали возведённые конструкции и открыли инженерные системы (п. 10.6 СНиП 31-01-2003)

Сделать это собственник должен за свой счёт, поскольку в его обязанности входит соблюдение норм и требований законодательства к содержанию жилого помещения и общего имущества, прав и законных интересов иных лиц, проживающих в доме (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ). Закрывая при ремонте доступ к общим инженерным системам дома, собственник берёт на себя все риски, в том числе финансовые, которые могут возникнуть в случае, если потребуется осмотреть или отремонтировать данное оборудование. Такие выводы подтверждает и судебная практика: дела № А55-25303/2013, № 2-463/2017.

Позиция Верховного суда

Потребитель обязан допускать представителей УО, ТСЖ, ЖСК в жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки устранения недостатков предоставления КУ и выполнения необходимых ремонтных работ. Такой порядок предусмотрен подпунктом «е» пункта 34 Правил № 354.

Техническое обслуживание, текущий ремонт - это обязательные мероприятия. Они относятся как к зданию и сооружению в целом, так и к входящим в состав таких объектов системам инженерно-технического обеспечения и их элементам (определение Верховного суда от 07.05.2019 № 4-КГ19-6).

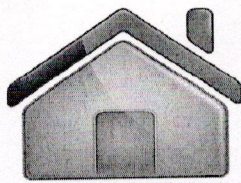
Конституционный Суд считает, что обязанность пустить представителя УО в квартиру не нарушает права собственника

Высокая инстанция отметила, что требования Правил № 354 об обязанности впустить представителя УО не нарушают права собственника помещения.

Заявитель жаловался на то, что данная норма допускает безвозмездный доступ в принадлежащее собственнику нежилое помещение третьих лиц для обслуживания общего имущества в МКД.

Суд указал, что требования подпункта «д» пункта 34 Правил № 354 не предполагают вход работников исполнителя в жилое помещение без согласия собственника, а потому не могут рассматриваться как нарушающие права заявителя.

Подобные выводы есть в Определениях Конституционного суда РФ от 29.05.2018 № 1239-О, от 27.02.2018 № 479-О.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УК «Домоуправление»**

улица Мира, 48-41, Торжок, Тверская область, Россия, 172007
89190580151, ОГРН 1156915000032 ИНН/ КПП 6915014867/691501001
р/сч. № 40702810000000001220 в ПАО «Банк Торжок»,
БИК 042809953 К/сч. 30101810928090000953 в Отделение Тверь ГУ Банк России по Центральному
федеральному округу

Приказ № 1/21

г. Торжок

от "01" января 2021 г.

1. Утвердить на предприятии с 01.01.2021 г. прилагаемую к настоящему приказу инструкцию для Нанимателей, Собственников, членов семьи Нанимателя и собственника, Арендатора, а также иных лиц, которые на основании и в соответствии с нормами действующего законодательства РФ пользуются или находятся в жилых и нежилых помещениях, об их правах и обязанностях по пользованию, распоряжению, общим имуществом дома, техническому обслуживанию и эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, а также расположенного в помещениях внутриквартирного и внутридомового оборудования и инженерных сетей, расположенных в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО УК «Домоуправление» (далее по тексту Инструкция).

2. Обеспечить неограниченный доступ заинтересованных лиц к Инструкции.

3. Опубликовать Инструкцию на официальном сайте ООО УК «Домоуправление» в сети Интернет по адресу: www.domoprav.ru

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Приложение:

- инструкция для Нанимателей, Собственников, членов семьи Нанимателя и собственника, Арендатора, а также иных лиц, которые на основании и в соответствии с нормами действующего законодательства РФ пользуются или находятся в жилых и нежилых помещениях, об их правах и обязанностях по пользованию, распоряжению, общим имуществом дома, техническому обслуживанию и эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, а также расположенного в помещениях внутриквартирного и внутридомового оборудования и инженерных сетей, расположенных в многоквартирных жилых домах, находящихся в управлении ООО УК «Домоуправление» – 1 экз.

Генеральный директор
ООО УК «Домоуправление»

Е.Б. Седова