ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений дома на праве общей долевой собственности.

Домовладельцы обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

Управляющая компания «УК Лучший дом» при управлении многоквартирным домом несет ответственность перед собственниками помещений за качество оказания услуг и выполнение работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в доме.

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее места общего пользования — МОП), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные;
2. Помещения общего назначения (ПОН) — чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
3. Крыши, фасад;
4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
5. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее — оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
7. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки,

расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах по содержанию принадлежащих ему помещений и в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в доме.

Плата за содержание и ремонт помещения, включающая в себя оплату услуг и работ по управлению домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в доме, а также плата за коммунальные услуги вносятся собственником помещений в доме не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за расчетным, либо согласно срокам, указанным в документе для произведения оплаты.

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Собственники жилых помещений многоквартирного дома обязаны соблюдать общие правила пользования жилыми помещениями:

- Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
- Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей.
- Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче.
- Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

Кроме того, собственники жилых помещений многоквартирного дома обязуются:

- Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию;
- Своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

ВАЖНО!

При наличии задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа (цены) на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения, Управляющая компания вправе ограничить предоставление коммунальной услуги.

Управляющая организация ООО «УК Лучший дом» направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 календарных дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо, при отсутствии технической возможности введения ограничения, приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении).

Расходы исполнителя, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, подлежат возмещению за счет потребителя, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

- Необходимо строго соблюдать условия договора управления многоквартирным домом, заключенного с управляющей организацией ООО «УК Лучший дом». Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в письменной или электронной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами в двух экземплярах.

ВАЖНО!

При выборе управляющей организации «УК Лучший дом» общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Заключившими договор с управляющей организацией «УК Лучший дом» считаются все собственники жилых помещений МКД, в том числе и те, которые не принимали участие в голосовании и непосредственно договор не подписывали, а также новые собственники (лица, у которых право собственности на помещение в МКД возникло после выбора управляющей организации).

- Обеспечить допуск в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей управляющей организации «УК Лучший дом» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время;
- При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в экстренные службы и в аварийную службу управляющей организации;
- Обеспечивать сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;
- Информировать управляющую организацию 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.

ОГРАНИЧЕНИЕ ПРИ ЭКСПЛУТАЦИИ ПОМЕЩЕНИЙ ДОМА

Собственникам жилых помещений многоквартирного дома запрещается:

- Использовать жилое помещение под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в порядке, установленном действующим законодательством (Жилищный кодекс РФ, ст. 22, 23, 24).
- Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей компании, что приводит к завоздушиванию общедомовой системы отопления. Для получения разрешения необходимо обратиться в управляющую компанию.
- Несанкционированно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета.
- Производить санитарно-технические работы на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков подается собственником в диспетчерскую службу не менее чем за 48 часов до начала работ с описанием планируемых работ и схемами.
- 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;

ВАЖНО!

При наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов ЗАПРЕЩАЕТСЯ переход на отопление жилых помещений с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии (перечень источников определяется правилами подключения к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации).

- Закрывать приборы отопления пленками и иными предметами и покрытиями, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха и прогреву ограждающих конструкций.
- Самовольно производить ремонтные работы и переделки вентиляционных каналов;
- Самовольно производить объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами;
- Самовольно производить крепление приборов и трубопроводов санитарных узлов непосредственно к вентиляционным каналам;
- Самовольно производить работы, связанные с изменением архитектурного облика жилого дома.
- Устанавливать внешние (фасадные) кондиционеры без согласования с управляющей организацией «УК Лучший дом». Установка кондиционеров производится в строгом соответствии с проектной документацией. Перед установкой кондиционера необходимо обратиться к мастеру жилого фонда из управляющей организации «УК Лучший дом» для согласования места установки кондиционера на фасаде. Запрещается отвод конденсата от кондиционеров на фасад и в конструкции фасада.

- Устанавливать индивидуальные антенны для телевизоров на фасадах и крыше без разработки соответствующего проекта, решения совета собственников многоквартирного дома и согласования с Департаментом Архитектуры и Градостроительства. Для этого необходимо сделать проект установки антенны, инициировать собрание собственников многоквартирного дома для согласования установки антенны с другими собственниками и согласовать установку с Департаментом Архитектуры и Градостроительства г. Сургута.
- Устанавливать рекламные конструкции на фасад и на территории многоквартирного дома без согласия собственников помещений многоквартирного дома, полученного в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской федерации и без соответствующего разрешения Департамента Архитектуры и Градостроительства.
- Устанавливать какие-либо ограждения без предварительного согласования с собственниками помещений в доме и управляющей организацией «УК Лучший дом».
- Устанавливать дополнительные двери или занимать помещения в местах общего пользования без согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией «УК Лучший дом».

ВАЖНО!

- запрещается заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению;
- запрещается подключать кухонные вытяжки к каналам вентиляции;
- запрещается уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки;
- вентиляционная система работает в проектном режиме при соблюдении всеми жильцами изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

ПЛАНИРОВКА КВАРТИР

В жилых помещениях многоквартирного дома не допускается:

- Расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями во избежание затопления жилых зон (за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение туалета и ванной (или душевой) непосредственно над кухней);
- Крепление приборов и трубопроводов санитарных узлов непосредственно к ограждающим конструкциям жилой комнаты, межквартирным стенам и перегородкам, а также к их продолжениям вне пределов жилых комнат, что в случае затопления приводит к разрушению внутриквартирных стен из гипсокартона и намоканию межквартирных стен;
- Обустройство входа в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещённый санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, со входом в него из коридора или холла (Федеральный закон РФ от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (ред. от 21.10.2018))
- При выполнении ремонта — пренебрежение использованием устройства обмазочной гидроизоляции, предохраняющей пол от возможного проникновения воды.

Кроме того, не допускается нарушение правил пользования санитарными приборами и трубопроводами, во избежание чего рекомендуется:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы во избежание засора канализационной системы;
- Не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети во избежание затопления жилых помещений;
- Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки, что может привести к нарушению герметичности канализационной системы;

- В случае обнаружения конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует проводить частые проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях.

ВАЖНО!

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома не вправе производить переустройство и (или) перепланировку* жилых помещений, способные привести к:

- нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен);
- ухудшению инженерных систем здания;
- нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- нарушению противопожарных требований к жилым зданиям;
- ухудшению условий проживания всех или отдельных жильцов многоквартирного дома.

* Переустройство или перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, изменение общей площади и расположения комнат, перенос и устройство дверных проемов, установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, и требует разработки проектной документации, согласования с органами местного самоуправления и внесения изменений в технический паспорт помещения.

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Стандартная схема оформления САМОВОЛЬНОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ квартиры:
Подготовить пакет необходимой документации;

1. Подать документы в Департамент Архитектуры и Градостроительства г. Сургута и получить отказ;
2. Обратиться в городской суд для прошения узаконить перепланировку, в суде необходимо будет доказать, что самовольная перепланировка не нарушает права и законные интересы граждан или не создает угрозу их жизни или здоровью, самовольная перепланировка осуществлена в соответствии со строительными правилами и нормами (для этого требуется строительно-техническая экспертиза);
3. Получить новый технический паспорт БТИ;
4. Зарегистрировать изменения в Росреестре.

Стандартная схема оформления ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ ПЛАНИРОВКИ:

1. Подготовить пакет необходимой документации;
2. Подать документы в Департамент Архитектуры и Градостроительства г. Сургута;
3. Комиссия в Департаменте Архитектуры рассмотрит документы и вынесет решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.
4. Пригласить в квартиру работников жилищной инспекции для постановления перепланировки;
5. Получить новый технический паспорт в БТИ;
6. Зарегистрировать изменения в Росреестре.