

# Вступление

До введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) в 2005 г. приватизация жилья в стране шла полным ходом. Однако не было четкого понимания, что вместе с квартирой собственники получают еще и часть общего имущества на праве общей долевой собственности. Да и понятие это появилось вместе с ЖК РФ. До этого в законе о товариществах собственников жилья было достаточно расплывчатое понятие «кондоминиум».

Так что же это такое — многоквартирный дом (далее — МКД) и общее имущество собственников в нем?

Многоквартирным считается дом, в котором более двух квартир. По сути, это тот же частный дом, но соседей, проживающих в нем, может быть очень много. Соответственно, кроме жилых и нежилых помещений, у которых есть собственники, в доме есть еще много имущества, которым надо пользоваться сообща и содержать его тоже совместно. Это так называемое общее имущество собственников в многоквартирном доме (далее — ОИ). Проще говоря, все имущество (лестничные клетки, крыша, стены дома, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации и системы, включая общедомовые приборы учета) в пределах дома и за стенами наших квартир — это и есть ОИ. Надо добавить сюда еще дворовую территорию, если она поставлена на государственный кадастровый учет, если же нет, то в общую собственность по закону входит только земля под домом.

## ► Обратите внимание!

1. Государственная регистрация возникновения (перехода, ограничения, прекращения) права на жилое или нежилое помещение в МКД одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на ОИ собственников помещений в МКД.

2. Законодательством РФ не установлен порядок регистрации права общей собственности на ОИ собственников помещений в МКД.

К сожалению, без этого общего имущества, которое упорно не желают содержать на свои средства собственники жилых и нежилых помещений, проживание в доме невозможно. Нельзя попасть в свою квартиру, минуя лестницу, да и жить под открытым небом без крыши также проблематично. Представьте, что однажды из наших домов «испарятся» инженерные коммуникации для подачи электроэнергии, тепла, газа, холодной и горячей воды — сразу захочется сбежать куда-нибудь. Да и без канализации тоже не очень-то комфортное будет проживание...

Выделение в натуре долей общего имущества каждого собственника запрещено законодательно, т. е. нельзя сказать, что конкретно эта часть лестницы, подвала или крыши

принадлежит именно этому собственнику, а вот та — другому, нельзя «пощупать» эту долю. Отсюда возникает много вопросов:

- почему нужно платить за содержание непонятно чего;
- почему я живу на первом (втором) этаже, но должен платить за лифт;
- почему я обязан оплачивать услуги дворника и т. д.?
- Еще больше осложняет ситуацию то, что в ЖК РФ плата за жилищные услуги называется «платой за жилое помещение», хотя по факту эту плату мы вносим, оплачивая услуги/работы по управлению домом и содержанию общего имущества собственников в МКД (ОИ).

### ■ Важно!

Собственники совместно владеют, пользуются и распоряжаются ОИ (ч. 1 ст. 30 ЖК РФ). Они несут ответственность за надлежащее содержание ОИ в соответствии с законодательством РФ (п. 41 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила № 491).

В свою очередь УО, ТСЖ, кооператив и лица, оказывающие услуги/выполняющие работы по содержанию ОИ при непосредственном управлении (далее — исполнитель), отвечают перед собственниками за нарушение своих обязательств и несут за это ответственность (п. 42 Правил № 491).

Собственники в МКД обязаны не только содержать ОИ в надлежащем состоянии, но и управлять им. Рассмотрим коротко, что входит в это понятие.

Управление многоквартирным домом:

- согласованная деятельность собственников помещений по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания в этом доме, обеспечивающая надлежащее содержание общего имущества;
- решение вопросов пользования этим имуществом;
- предоставление коммунальных услуг (далее КУ) гражданам, проживающим в этом доме (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ);

обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав ОИ к предоставлению КУ в случаях заключения прямых договоров с РСО и оператором ТКО (ст.157.2 ЖК РФ);

- выполнение стандартов, установленных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», а также определенных решением собственников помещений. Эти стандарты обязательны для выполнения любой организацией, управляющей МКД.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного МКД, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимого для обеспечения надлежащего содержания ОИ с учетом:

- состава ОИ;
- конструктивных особенностей ОИ;
- степени физического износа ОИ;
- технического состояния ОИ.

► Обратите внимание!

1. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения, утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее — Минимальный перечень).

2. Правила содержания общего имущества в МКД утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила № 491).

Законодательно установлено только три способа управления МКД (п. 2 ст. 161 ЖК РФ):

1. управление управляющей организацией;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. непосредственное управление;

Единственное ограничение в выборе способа управления установлено для непосредственного дома. Этот способ доступен исключительно для домов, количество квартир в котором не превышает 30.

Однако при любом способе управления главным органом является общее собрание собственников. Поэтому управление домом требует от собственников не только знакомства со всеми соседями, но и принятия определенных совместных решений. Если дом небольшой, то договориться с соседями по каким-либо вопросам несложно.

В данном методическом пособии мы рассмотрим способ управления «управление товариществом собственников жилья».

---

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 01:11:15

Зверобой обновил 19 декабря 2025 01:13:28