

ПРОТОКОЛ
заседания комиссии Общественной палаты Ульяновской области
по ЖКК и строительству

27 июня 2024 г.

10.00 – 11.30

Место проведения: зал заседаний Общественной палаты Ульяновской области (ул. Радищева, д. 1, каб. 500), онлайн-конференция на платформе ВКонтакте

Список участников прилагается. Кворум имеется: присутствовали члены комиссии Ярош В.Ф., Хайров Р.И., Мифтахов Э.М., Савинцев Ю.В., Сороцкий Л.Б.

Ссылки на онлайн трансляцию и публикации по итогам проведения заседания комиссии:

<https://opuo.ru/blog/2024/07/02/obshhestvenniki-obsudili-sostoyanie-obshhego-imushhestva-mkd/>

<https://opuo.ru/blog/2024/06/25/v-op-uo-obsudyat-voprosy-sostoyaniya-obshhego-imushhestva-mnogokvartirnogo-doma/>

https://vk.com/wall-76024703_9065 - запись заседания

Повестка дня:

Оценка состояния общего имущества многоквартирного дома. Состав общего имущества МКД, регистрация, содержание и управление общим имуществом. Спорные моменты и пути решения:

- границы землепользования, процедура оформления кадастрового документа
- состав проектно-сметной документации и процедура передачи ее собственникам
- регистрация общего имущества (кто определяет и утверждает состав, в какие сроки и какие ведомства и инстанции участвуют)
- инженерные сооружения (кто устанавливает сервитут на земельный участок под этими сооружениями, подъезды к инженерным сооружениям и проч.) и сети глубокого заложения (где границы балансовой ответственности и эксплуатационной ответственности)
- дальнейшая ответственность по проектным элементам озеленения (как и кому передаются, кто содержит и обслуживает)
- помещения социального назначения в МКД (кто оформляет, кто определяет функциональное назначение, кто содержит, вопросы допуска в места общего пользования)
- практика рассмотрения спорных моментов: статистика и примеры обращений граждан, результаты рассмотрения обращений, в т.ч. судебная практика

По вопросам повестки дня СЛУШАЛИ представителей Министерства ЖКК и строительства Ульяновской области, Фонда модернизации ЖКК УО, Агентства государственного строительного жилищного надзора Ульяновской области, ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр», управления муниципальной собственностью администрации города Ульяновск, управления ЖКХ администрации города Ульяновска, МБУ «Центр управления городом», (ссылка на запись заседания и тезисы выступающих прилагаются).

В завершении заседания члены Общественной палаты Ульяновской области резюмировали и решили РЕКОМЕНДОВАТЬ:

- Принять сообщения выступающих к сведению

Председатель комиссии



В.Ф. Ярош

Протокол вела Курушина Е.В.



СПИСОК УЧАСТНИКОВ

Представители комиссии Общественной палаты Ульяновской области по ЖКК, строительству и благоустройству:		
+	Ярош Вячеслав Федорович	Председатель комиссии
онлайн	Хайров Руслан Ирфатович	Заместитель председателя комиссии, руководитель Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ
+	Мифтахов Эмиль Марсович	Член комиссии, индивидуальный предприниматель
+	Савинцев Юрий Владимирович	Член комиссии, Председатель совета дома ООО «УК Согласие»
+	Сороцкий Леонид Борисович	Член комиссии, председатель Совета Ульяновского районного потребительского общества
онлайн	Шевченко Максим Юрьевич	Член комиссии с совещательным голосом
Приглашенные и эксперты:		
+	Перминов Дмитрий Георгиевич	Заместитель Министра ЖКК и строительства Ульяновской области
+	Ещеркин Андрей Владимирович	Директор Фонда модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области
+	Шарафутдинов Ранис Раисович	Начальник отдела надзора и лицензионного контроля за содержанием, использованием жилищного фонда Агентства государственного строительного и жилищного надзора УО
+	Сулейманова Резеда Рифкатовна	Исполняющий обязанности директора ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр»
+	Шамсутдинова Ляйсан Минхайдаровна	главный специалист ОГКУ «Региональный земельно-имущественный информационный центр»
материалы	Борисова Светлана Владимировна	Филиал ППК «Роскадастр» по УО
онлайн	Андреев Александр Сергеевич	Начальник управления ЖКХ администрации г. Ульяновска
+	Селезнев Андрей Сергеевич	Заместитель начальника управления муниципальной собственностью администрации города Ульяновска
онлайн	Червякова Анна Игоревна	начальник отдела планировки территорий и выдачи разрешений на строительство Управления архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.
онлайн	Медведев Михаил Викторович	Заместитель директора МБУ «Центр управления городом»
онлайн	Зацепина Мария Сергеевна	Начальник управления по строительству администрации города Ульяновска
+	Седов Андрей Николаевич	Заместитель Председателя комитета по жилищной политике и коммунальному хозяйству ЗСО УО (заседание ЗСО)
+	Фадеев Владимир Владиславович	Член Комитета по ЖКХ, благоустройству и экологии Ульяновской Городской Думы, депутат УГД VI созыва
		представители муниципальных образований (профильные структуры муниципальных администраций, представители муниципальных общественных палат)
		представители общественности (старшие по домам, управляющие организации, ОНФ, совет ветеранов, профсоюзы)



**МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
И СТРОИТЕЛЬСТВА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Спасская ул., д. 8, г. Ульяновск, 432017, тел/факс: (8422) 41-37-71,
E-mail: 410346@mail.ru, <http://energy.ulregion.ru>

д.ф.об.эконом.№ 73-00103-04.01/5128/02
На № _____ от _____

О направлении информации

**Председателю Комиссии
Общественной палаты
Ульяновской области по ЖКК,
строительству и
благоустройству**

Ярошу В.Ф.

Уважаемый Вячеслав Федорович!

В рамках имеющихся полномочий направляю Вам информацию о составе общего имущества МКД, содержания и управления общим имуществом к заседанию комиссии Общественной палаты Ульяновской области по ЖКК и строительству.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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 № 491 (далее – Правила № 491) состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно Правил № 491 определены требования к содержанию общего имущества, а именно:

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

002705

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

д(2)) работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

«Уборка мест погрузки твердых коммунальных отходов» используется в значении, предусмотренном Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641»;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом «Об электроэнергетике»;

л) приобретение холодной воды, горячей воды и электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества) при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг). Возможность указанного потребления, отведения считается предусмотренной конструктивными особенностями многоквартирного дома при наличии в таком многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление с использованием соответствующего коммунального ресурса коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, а также отведению сточных вод.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 определен порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами № 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников

помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. №731;

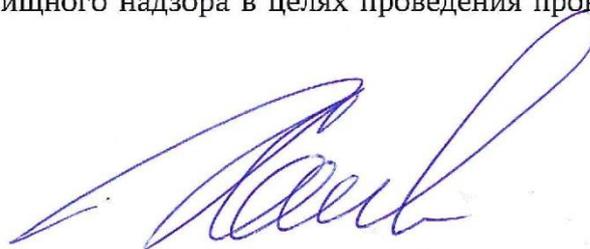
прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Количество обращений, поступивших в департамент жилищной политики за 2023 год составило 1069, из них 481 обращение связано с жалобами на ненадлежащее содержание общего имущества и капитальный ремонт, при этом количество обращений по ненадлежащему содержанию общего имущества составило 145 обращений.

Гражданам даются разъяснения согласно действующего законодательства, а также направляются в адрес Агентства государственного строительного и жилищного надзора в целях проведения проверки и принятия мер по компетенции.

Министр



Р.Н.Хайрудинов

Фонд модернизации
жилищно-коммунального комплекса
Ульяновской области
ул. Спасская, д. 8, оф.601, г. Ульяновск, 432017
тел.(8422) 41-62-65
E-mail: fondgkk73@mail.ru, https://fondkr73.ru
ОКПО 87814174 ОГРН 1137300000122
ИНН/КПП 7326999197/732501001
26.06.24 №73-ИОГВ-07-ПО-01/2384ИСК
На № 73-ОП-С/547-2 от 17.06.2024

Председателю комиссии
Общественной палаты
Ульяновской области
по ЖКХ и строительству

Ярош В.Ф.

oruo@list.ru

О предоставлении информации

Уважаемый Вячеслав Федорович!

Фонд модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области (далее - Фонд) подтверждает участие директора Фонда Ещеркина А.В. в очередном заседании профильной комиссии Общественной палаты Ульяновской области по ЖКХ и строительству, которое состоится 27.06.2024 в 10:00 по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 1, каб. 500.

Направляем Вам следующую информацию к вышеуказанному совещанию.

Оценка состояния общего имущества многоквартирного дома. Состав общего имущества МКД, регистрация, содержание и управление общим имуществом.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома законодатель относит помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Названное имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в том числе надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется одним из следующих способов:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

В силу ч. 1 ст. 167 ЖК РФ, Положения о порядке проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ульяновской области, утвержденного Постановлением Правительства Ульяновской области от 24.07.2013 №319-П, осуществляется мониторинг технического состояния многоквартирных домов.

Также с 01.09.2024 вступает в силу Федеральный закон от 27.11.2023 №561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», согласно которому, в том числе, будет возможно проводить обследование технического состояния многоквартирных домов в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, оценки соответствия технического состояния таких многоквартирных домов и их систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, а также определения возможности дальнейшей эксплуатации таких многоквартирных домов и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Фонд – региональный оператор, который является специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта.

Так, в силу действующего законодательства в целях осуществления функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на счёте (счетах) регионального оператора, Фонд:

1) обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию;

2) привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;

3) контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

4) осуществляет приёмку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе обеспечивает создание соответствующих комиссий с участием представителей уполномоченного органа, лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и представителей собственников помещений.

На основании изложенного, сообщаем, что Фонд не осуществляет регистрацию, содержание и управление общим имуществом многоквартирного дома.

Спорные моменты и пути решения.

Сообщаем, что Фонд: не осуществляет работы по определению границ землепользования, не участвует в процедуре оформления кадастрового документа; не осуществляет регистрацию общего имущества; не устанавливает сервитут на земельный участок под инженерным сооружением и проч., не

определяет границы балансовой и эксплуатационной ответственности сети глубокого заложения; не определяет дальнейшую ответственность по проектным элементам озеленения.

По вопросу состава проектно-сметной документации и процедуры ее передачи, сообщаем следующее.

Примерный состав проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий определен Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий. МДС 13-1.99, принятой постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 №79 (далее - Инструкция).

В соответствии с п. 3.5 Инструкции проектная документация на капитальный ремонт должна иметь в своем составе:

- задание заказчика на проектирование объекта;
- заключение проектной организации или специализированной организации о техническом состоянии здания;
- техническое заключение об инженерно-геологических условиях площадки;
- рабочий проект;
- проект организации капитального ремонта или основные положения по организации работ.

В силу ч. 8 ст. 189 ЖК РФ копии проектной, сметной документации, а также ряд иных документов передаются Фондом лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, в течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме.

По вопросу помещений социального назначения в многоквартирном доме сообщаем.

Фонд не осуществляет деятельность, связанную с оформлением, определением функционального назначения, содержанием помещений социального назначения многоквартирного дома, допуском в места общего пользования.

В рамках имеющихся полномочий в случае возникновения задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома Фондом в отношении собственников помещений социального назначения в многоквартирном доме (спортивные школы, библиотеки, художественные школы и т.д.) проводится соответствующая досудебная и судебная работа.

Практика рассмотрения спорных моментов, обозначенных в регламенте вышеуказанного заседания комиссии Общественной палаты Ульяновской области по ЖКХ и строительству, в Фонде отсутствует.

Директор

А.В.Ещеркин

Искандерова Евгения Александровна
(8422) 41-66-98

Границы землепользования. Процедура оформления документов

Местоположение границ земельных участков (как под МКД, так и иных) считается установленным в соответствии с требованиями действующего законодательства со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости об описании местоположении их границ (о координатах характерных точек границ, определенных в действующей системе координат).

При этом стоит отметить, что в ЕГРН могут содержаться сведения о земельном участке, сформированном под МКД (присвоен кадастровый номер), так и могут отсутствовать такие сведения (то есть земельный участок не формировался и не ставился на кадастровый учет).

В случае, если земельный участок стоит на кадастровом учете, но у него не установлены границы, либо границы установлены, но при этом имеется реестровая ошибка, которая была перенесена из документов, на основании которых сведения внесены, то необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки соответствующего межевого плана и прохождения процедуры согласования метаположения границ земельного участка со всеми смежными землепользователями для исключения земельных споров. Кадастровый инженер должен провести анализ всех документов и сведений ЕГРН в отношении земельного участка. В отношении каждого земельного документа рассматриваются и подготавливаются индивидуально.

После подготовки межевого плана, его необходимо предоставить в орган регистрации прав для внесения всех необходимых сведений в ЕГРН. Данный документ может быть предоставлен с заявлением о государственном кадастровом учете изменений представителем собственников МКД, избранным протоколом общего собрания. Представление возможно и через портал гос. услуг, и в любом удобном офисе МФЦ.

В случае, если земельный участок не стоит на кадастровом учете, необходимо подготовить документы для его постановки на кадастровый учет. Земельный участок под уже существующим многоквартирным домом образуется на основании Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Подготовка схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обеспечивается органом государственной власти или органом местного самоуправления или собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме. В случае подготовки органом государственной власти или органом местного самоуправления указанной схемы расположения земельного участка срок такой подготовки должен составлять не более трех месяцев. Схема расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории.

После утверждения Схемы расположения земельного участка необходимо также обратиться к кадастровому инженеру для подготовки соответствующего межевого плана. После подготовки всех документов, они должны быть представлены в орган регистрации прав для осуществления кадастрового учета. Необходимые документы предоставляются уполномоченным органом власти или местного самоуправления в электронном виде посредством официального сайта Росреестра.

Все вновь образуемые земельные участки под МКД (планируемая застройка) должны ставиться на кадастровый учет исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Перераспределение земельных участков под МКД осуществляется также на основании утвержденного проекта межевания территории.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества.

*Из материалов управления архитектуры и градостроительства
администрации города Ульяновска*

Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска выдается разрешение на строительство объектов капитального строительства с учетом пакета документов в соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ), в том числе с учетом проектной документации и экспертизы проектной документации.

Согласно статье 54 ГрК РФ на период строительства вышеуказанный объект поднадзорен Агентству государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области (далее – Агентство). По окончании работ по строительству Агентство выдает заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 настоящего Кодекса требованиям проектной документации.

С учетом технического плана объекта капитального строительства, вышеуказанного заключения и пакета документов, установленного ст. 55 ГрК РФ выдаётся разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства.

После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, исполнительную документацию.

В Определении Верховного суда Российской Федерации от 27.02.2023 № 304-ЭС22-24319 указано, что обязанность застройщика передать после приемки дома в эксплуатацию проектную документацию на жилой дом собственнику (владельцу) объекта недвижимости, представителем которых в силу статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации является управляющая организация.

Из материалов МБУ «Центр управления городом (Ульяновск)»

Тезисы выступления на 27.06.24

В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) 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, а также не принадлежащие отдельным собственникам машиноместа;

3) 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 (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

4) 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.

Более подробно состав и особенности содержания общего имущества определены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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" (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

За 2023 год в учреждение поступило более 7000 обращений по вопросам содержания общедомового имущества МКД (инженерных сетей, конструктивных элементов, мест общего пользования).

К проблемным вопросам следует отнести следующие:

- определение фактической и юридической судьбы тамбурных ограждений, установленных собственниками самостоятельно
- изменение (увеличение, уменьшение) площади земельных участков.