

5. Уведомление УК «_____» об изменении способа управления, выборе новой УК _____ и обязанности УК _____ передать техническую документацию многоквартирного дома _____ по ул. _____ УК _____ в течении 30 дней (п.10. ст 162 ЖК РФ).

1. Слушали выступление инициатора проведения общего собрания, который предложил _____, в течении _____ дней уведомить УК «_____» об изменении способа управления, выборе новой УК _____ домом _____, и обязанности УК «Домоуправление» передать техническую документацию многоквартирного дома _____ по ул. _____ УК _____ в течении 30 дней (п.10. ст 162 ЖК РФ).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Решение принято. _____ в течении _____ дней уведомляет УК «_____» письменным заявлением об изменении способа управления, избрании новой УК _____ и обязанности УК «_____» передать техническую документацию многоквартирного дома № _____ по ул. _____ УК _____, в течении 30 дней (п.10. ст 162 ЖК РФ).

Председатель

Секретарь



РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ЛАХДЕНПОХСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «30» декабря 2015 г.

№ 633

г. Лахденпохья

Об утверждении Положения о контрактном управляющем
в администрации Лахденпохского городского поселения

В соответствии с частью 2 статьи 38 Федерального закона от 05 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Уставом Лахденпохского городского поселения,

ПОСТАНОВЛЯЕТ

1. Утвердить «Положение о контрактном управляющем в администрации Лахденпохского городского поселения»; (Приложение).
2. Настоящее постановление разместить на официальном сайте Лахденпохского городского поселения и в «Официальном вестнике Лахденпохья».
3. Постановление вступает в силу с момента его подписания.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации
Лахденпохского городского поселения

А.К. Матвеев

Приложение
Утвержден
Постановлением администрации
Лахденпохского городского поселения
№ 633 от 30.12.2015 г.

ПОЛОЖЕНИЕ
О КОНТРАКТНОМ УПРАВЛЯЮЩЕМ
АДМИНИСТРАЦИИ ЛАХДЕНПОХСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

I. Общие положения

1. Настоящее Положение о контрактном управляющем (далее - Положение) устанавливает правила организации деятельности контрактного управляющего при планировании и осуществлении закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд администрацией Лахденпохского городского поселения (далее – администрация).

2. Контрактным управляющим является должностное лицо администрации, ответственное за осуществление закупок, включая исполнение муниципальных контрактов и назначаемое главой администрации Лахденпохского городского поселения на основании соответствующего распоряжения.

Деятельность контрактного управляющего направлена на обеспечение планирования и осуществления муниципальным Заказчиком – администрацией (далее - Заказчик), в соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Федеральный закон) закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд (далее - закупка).

3. Контрактный управляющий в администрации действует на основании части 1 статьи 38 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Совокупный годовой объем закупок в соответствии с планом-графиком в администрации не превышает сто миллионов рублей.

4. Контрактный управляющий в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», гражданским законодательством Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, в том числе настоящим Положением, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Основными принципами создания и функционирования контрактного управляющего при планировании и осуществлении закупок являются:

1) привлечение квалифицированных специалистов, обладающих теоретическими и практическими знаниями и навыками в сфере закупок;

2) свободный доступ к информации о совершаемых контрактным управляющим действиях, направленных на обеспечение государственных и муниципальных нужд, в том числе способах осуществления закупок и их результатах;

3) заключение контрактов на условиях, обеспечивающих наиболее эффективное достижение заданных результатов обеспечения государственных и муниципальных нужд;

4) достижение Заказчиком заданных результатов обеспечения государственных и муниципальных нужд.

6. Функциональные обязанности контрактного управляющего:

1) планирование закупок;

2) организация на стадии планирования закупок консультаций с поставщиками (подрядчиками, исполнителями) и участие в таких консультациях в целях определения состояния конкурентной среды на соответствующих рынках товаров, работ, услуг, определения наилучших технологий и других решений для обеспечения муниципальных нужд;

3) обоснование закупок;

4) обоснование начальной (максимальной) цены контракта;

5) обязательное общественное обсуждение закупок;

6) организационно-техническое обеспечение деятельности комиссий по осуществлению закупок;

7) привлечение экспертов, экспертных организаций;

8) подготовка и размещение в единой информационной системе в сфере закупок (далее - единая информационная система) извещения об осуществлении закупки, документации о закупках, проектов контрактов;

9) подготовка и направление приглашений принять участие в определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) закрытыми способами;

10) рассмотрение банковских гарантий и организация осуществления уплаты денежных сумм по банковской гарантии;

11) организация заключения контракта;

12) организация приема поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, а также отдельных этапов поставки товара, выполнения работы, оказания услуги (далее - отдельный этап исполнения контракта), предусмотренных контрактом, включая проведение в соответствии с Федеральным законом экспертизы поставленного товара, результатов выполненной работы, оказанной услуги, а также отдельных этапов исполнения контракта, обеспечение создания приемочной комиссии;

13) организация оплаты поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, отдельных этапов исполнения контракта;

14) взаимодействие с поставщиком (подрядчиком, исполнителем) при изменении, расторжении контракта;

15) организация включения в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) информации о поставщике (подрядчике, исполнителе);

16) направление поставщику (подрядчику, исполнителю) требования об уплате неустоек (штрафов, пеней);

17) участие в рассмотрении дел об обжаловании действий (бездействия) Заказчика и осуществление подготовки материалов для выполнения претензионной работы.

7. Порядок взаимодействия контрактного управляющего с комиссией по осуществлению закупок определяется положением, утвержденным Заказчиком в соответствии с настоящим Положением.

II. Функции и полномочия контрактного управляющего

8. Контрактный управляющий осуществляет следующие функции и полномочия:

1) при планировании закупок:

а) разрабатывает план закупок, осуществляет подготовку изменений для внесения в план закупок, размещает в единой информационной системе план закупок и внесенные в него изменения;

б) размещает планы закупок на официальном сайте государственных закупок, а также публикует в «Официальном вестнике Лахденпохья» в соответствии с частью 10 статьи 17 Федерального закона;

в) обеспечивает подготовку обоснования закупки при формировании плана закупок;

г) разрабатывает план-график, осуществляет подготовку изменений для внесения в план-график, размещает в единой информационной системе план-график и внесенные в него изменения;

д) организует утверждение плана закупок, плана-графика;

е) определяет и обосновывает начальную (максимальную) цену контракта, цену контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) при формировании плана-графика закупок;

ОБРАЗЕЦ

ПРОТОКОЛ № _____

Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

по адресу: г. Лахденпохья ул. _____, д. _____

город Лахденпохья

«__» _____ 2016 года

место проведения собрания: г. Лахденпохья ул. _____, д. _____

время проведения собрания: __ час __ мин.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет _____ кв.м.

Присутствуют собственники помещений общей площадью _____ кв.м., что составляет _____ % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

1. Procedурные вопросы. (Избрание Председателя и секретаря собрания из лиц участвующих в собрании, утверждение порядка определения и подсчета количества голосов при голосовании.)

2. Выбор способа управления.

3. Выбор управляющей организации.

4. Утверждение основных условий договора управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Заключение (подписание) договора управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

5. Уведомление УК «_____» об изменении способа управления, выборе новой УК _____ и обязанности УК _____ передать техническую документацию многоквартирного дома _____ по ул. _____ УК _____ в течении 30 дней (п.10. ст 162 ЖК РФ).

1. Procedурные вопросы: избрание председателя и секретаря общего собрания

1. Слушали выступление инициатора проведения общего собрания, который предложил следующие кандидатуры для избрания их в качестве председателя и секретаря собрания.

Председатель собрания – _____ секретарь собрания: _____

Порядок подсчета голосов при голосовании: каждый собственник голосует пропорционально принадлежащей площади помещений.

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Председателем собрания избран – _____

секретарем собрания избран - _____

Порядок подсчета голосов выбрана схема – один собственник имеет один голос при голосовании.

2. Выбор способа управления.

1. Слушали выступление инициатора проведения общего собрания, который предложил: основываясь на п. 2 и п.3 ст. 161 ЖК РФ, выбрать способ управления – Управление управляющей организацией (непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме).

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Решение принято. Способ управления многоквартирным домом №__ по ул. _____ выбран - Управление управляющей организацией (непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме).

3. Выбор управляющей организации.

1. Слушали выступление инициатора проведения общего собрания, который предложил выбрать управляющую компанию _____

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Решение принято. Управляющей компанией выбрано _____

4. Утверждение основных условий договора управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Заключение (подписание) договора управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

1. Прочитали представленный договор управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома _____, обсудили основные пункты договора.

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Решение принято. Принять условия договора управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома _____.

Подписать договор управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома _____ с УК _____. От имени собственников многоквартирного дома Договор подписывает _____.

Итак, было рассмотрено понятие общего имущества собственников в многоквартирном доме и его состав. Очевидно, что состав общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален. При этом одни элементы предназначены для защиты дома от холода, дождя, ветра, другие разделяют помещения собственников друг от друга, третьи обслуживают помещения в доме и т.д. Таким образом, становится понятно значение общего имущества и почему собственники помещений должны знать, какое имущество находится в их общей долевой собственности.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Использованы материалы с сайта <http://жкх24.рф/>

Администрация Лахденпохского городского поселения уведомляет жителей города, что начинает работу по подготовке к проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственниками помещений в которых не выбран способ управления многоквартирным домом.

В соответствии с п. 2 ст. 161 (Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом) Жилищного Кодекса РФ:

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; (в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с п. 3 ст. 161 (Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом) Жилищного Кодекса РФ:

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 4 ст. 161 (Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом) Жилищного Кодекса РФ:

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Администрация Лахденпохского городского поселения рекомендует собственникам помещений в многоквартирном доме провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и выбрать способ управления многоквартирным домом.

- 2) при определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей):
 - а) выбирает способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя);
 - б) уточняет в рамках обоснования цены цену контракта и ее обоснование в извещениях об осуществлении закупок, приглашениях принять участие в определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) закрытыми способами, конкурсной документации, документации об аукционе;
 - в) уточняет в рамках обоснования цены цену контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем);
 - г) осуществляет подготовку извещений об осуществлении закупок, документации о закупках (за исключением описания объекта закупки), проектов контрактов, изменений в извещения об осуществлении закупок, в документацию о закупках, приглашения принять участие в определении поставщиков (подрядчиков, исполнителей) закрытыми способами;
 - д) осуществляет подготовку протоколов заседаний комиссий по осуществлению закупок на основании решений, принятых членами комиссии по осуществлению закупок;
 - е) организует подготовку описания объекта закупки в документации о закупке;
 - ж) осуществляет организационно-техническое обеспечение деятельности комиссий по осуществлению закупок, в том числе обеспечивает проверку:
 - соответствия требованиям, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим поставку товара, выполнение работы, оказание услуги, являющихся объектом закупки;
 - правомочности участника закупки заключать контракт;
 - не проведения ликвидации участника закупки - юридического лица и отсутствия решения арбитражного суда о признании участника закупки - юридического лица или индивидуального предпринимателя несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства;
 - не приостановления деятельности участника закупки в порядке, установленном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на дату подачи заявки на участие в закупке;
 - отсутствия у участника закупки недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;
 - отсутствия в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) информации об участнике закупки - юридическом лице, в том числе информации об учредителях, о членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа участника закупки;
 - отсутствия у участника закупки - физического лица либо у руководителя, членов коллегиального исполнительного органа или главного бухгалтера юридического лица - участника закупки судимости за преступления в сфере экономики;
 - обладания участником закупки исключительными правами на результаты интеллектуальной деятельности;
 - соответствия дополнительным требованиям, устанавливаемым в соответствии с частью 2 статьи 31 Федерального закона;
 - з) обеспечивает привлечение на основе контракта специализированной организации для выполнения отдельных функций по определению поставщика;
 - и) обеспечивает предоставление учреждениям и предприятиям уголовно-исполнительной системы, организациям инвалидов преимущества в отношении предлагаемой ими цены контракта;
 - к) обеспечивает осуществление закупки у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций, устанавливает требование о привлечении к исполнению контракта субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций;
 - л) размещает в единой информационной системе или до ввода в эксплуатацию указанной системы на официальном сайте Российской Федерации на официальном сайте государственных закупок для размещения информации о размещении заказов на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг извещения об осуществлении закупок, документацию о закупках и проекты контрактов, протоколы, предусмотренные Федеральным законом;
 - м) публикует по решению руководителя контрактной службы извещение об осуществлении закупок в любых средствах массовой информации или размещает это извещение на официальном сайте государственных закупок при условии, что такое опубликование или такое размещение осуществляется наряду с предусмотренным Федеральным законом размещением;
 - н) подготавливает и направляет в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений документации о закупке;
 - о) обеспечивает сохранность конвертов с заявками на участие в закупках, защищенность, неприкосновенность и конфиденциальность поданных в форме электронных документов заявок на участие в закупках и обеспечивает рассмотрение содержания заявок на участие в закупках только после вскрытия конвертов с заявками на участие в закупках или открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в закупках;
 - п) предоставляет возможность всем участникам закупки, подавшим заявки на участие в закупке, или их представителям присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в закупке и (или) открытии доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в закупке;
 - р) обеспечивает возможность в режиме реального времени получать информацию об открытии доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в закупке;

с) обеспечивает осуществление аудиозаписи вскрытия конвертов с заявками на участие в закупках и (или) открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в закупках;

т) обеспечивает хранение в сроки, установленные законодательством, протоколов, составленных в ходе проведения закупок, заявок на участие в закупках, документации о закупках, изменений, внесенных в документацию о закупках, разъяснений положений документации о закупках и аудиозаписи вскрытия конвертов с заявками на участие в закупках и (или) открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в закупках;

у) привлекает экспертов, экспертные организации;

ф) обеспечивает согласование применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти по регулированию контрактной системы в сфере закупок, в соответствии с частью 3 статьи 84 Федерального закона;

х) обеспечивает направление необходимых документов для заключения контракта с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем) по результатам несостоявшихся процедур определения поставщика в установленных Федеральным законом случаях в соответствующие органы, определенные пунктом 25 части 1 статьи 93 Федерального закона;

ц) обосновывает в документально оформленном отчете невозможность или нецелесообразность использования иных способов определения поставщика (подрядчика, исполнителя), а также цену контракта и иные существенные условия контракта в случае осуществления закупки у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) для заключения контракта;

ч) обеспечивает заключение контрактов;

ш) организует включение в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) информации об участниках закупок, уклонившихся от заключения контрактов;

3) при исполнении, изменении, расторжении контракта:

а) обеспечивает приемку поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, а также отдельных этапов поставки товара, выполнения работы, оказания услуги;

б) организует оплату поставленного товара, выполненной работы (ее результатов), оказанной услуги, а также отдельных этапов исполнения контракта;

в) взаимодействует с поставщиком (подрядчиком, исполнителем) при изменении, расторжении контракта, применяет меры ответственности, в том числе направляет поставщику (подрядчику, исполнителю) требование об уплате неустоек (штрафов, пеней) в случае просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом, совершает иные действия в случае нарушения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) условий контракта;

г) организует проведение экспертизы поставленного товара, выполненной работы, оказанной услуги, привлекает экспертов, экспертные организации;

д) в случае необходимости обеспечивает создание приемочной комиссии не менее чем из пяти человек для приемки поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги, результатов отдельного этапа исполнения контракта;

е) подготавливает документ о приемке результатов отдельного этапа исполнения контракта, а также поставленного товара, выполненной работы или оказанной услуги;

ж) размещает в единой информационной системе или до ввода в эксплуатацию указанной системы на официальном сайте Российской Федерации на официальном сайте государственных закупок для размещения информации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг отчет, содержащий информацию об исполнении контракта, о соблюдении промежуточных и окончательных сроков исполнения контракта, о ненадлежащем исполнении контракта (с указанием допущенных нарушений) или о неисполнении контракта и о санкциях, которые применены в связи с нарушением условий контракта или его неисполнением, об изменении или о расторжении контракта в ходе его исполнения, информацию об изменении контракта или о расторжении контракта, за исключением сведений, составляющих государственную тайну;

з) организует включение в реестр недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) информации о поставщике (подрядчике, исполнителе), с которым контракт был расторгнут по решению суда или в связи с односторонним отказом Заказчика от исполнения контракта;

и) составляет и размещает в единой информационной системе отчет об объеме закупок у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций.

9. Контрактный управляющий осуществляет иные полномочия, предусмотренные Федеральным законом, в том числе:

1) организует в случае необходимости консультации с поставщиками (подрядчиками, исполнителями) и участвует в таких консультациях в целях определения состояния конкурентной среды на соответствующих рынках товаров, работ, услуг, определения наилучших технологий и других решений для обеспечения государственных и муниципальных нужд;

2) организует обязательное общественное обсуждение закупки товара, работы или услуги, по результатам которого в случае необходимости осуществляет подготовку изменений для внесения в планы закупок, планы графики, документацию о закупках или обеспечивает отмену закупки;

зом, если лоджия, расположенная в отдельной квартире, предназначена для обслуживания одного помещения, то она не является общим имуществом, хотя не входит в состав квартиры.

А вот, например, лифтовая шахта в доме является общим имуществом, так как обладает двумя признаками общего имущества: не входит в состав квартиры и обслуживает множество помещений.

3. Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений. Инженерные коммуникации, оборудование признаются общей собственностью многоквартирного дома при наличии единственного, но очень важного признака — они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме данной категории общего имущества можно отнести:

- систему отопления со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть водопровода со всеми устройствами;
- сеть газопровода со всеми устройствами;
- сеть канализации со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
- внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства общесанитарного назначения;
- подъемники.

Водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации включают в состав общего имущества зданий, начиная от вводного вентиля или тройника у зданий или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода. Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включают в состав общего имущества зданий, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящик и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

Например, стояк в ванной комнате является общим имуществом, так как обслуживает все квартиры, присоединенные к нему. При этом часть трубы, которая соединяет данный стояк непосредственно с краном водоснабжения, находящимся в отдельной квартире, не будет являться общим имуществом, так как обслуживает только данную квартиру.

4. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общим имуществом собственников помещений.

Земельным участком признается земельная площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на ней сооружениями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах.

Элементы озеленения — это все зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и др.).

Элементами благоустройства являются оборудование хозяйственной площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров предметов домашнего обихода; оборудование площадки для отдыха взрослых; оборудование детских игровых и спортивных площадок с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

При рассмотрении земельного участка как общего имущества собственников помещений необходимо учитывать следующие условия, указанные в ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — Закон № 189-ФЗ):

1) если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

2) если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений любое уполномоченное указанном собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Итак, с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества, автоматически переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, — дополнительные строения, собственный источник теплоснабжения вне здания и т.п.

Следует заметить, что не все объекты, находящиеся на земельном участке, становятся общим имуществом. Общим имуществом собственников в многоквартирном доме являются только объекты, расположенные на земельном участке, которые переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.

Например, трансформаторные подстанции, возведенные за счет средств иного собственника, расположенные во дворах, не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники помещений обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом и существовали до формирования земельного участка.

ные узлы и другое инженерное оборудование).

Данные помещения будут являться общим имуществом, если они не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих собственникам и используемых для ведения разрешенных видов деятельности (офисов, аптек и т.п.). Следует отметить, что помещения в соответствии со ст. 36 ЖК РФ признаются общей собственностью, если они не являются частью квартир. При этом ничего не говорится о нежилых помещениях. Но в этом случае получается, что нежилые помещения (аптеки, офисы и т.п.) могут стать объектами общего имущества. Это невозможно, так как нежилые помещения, как и жилые, принадлежат определенному собственнику и, конечно, не обслуживают какое-либо иное помещение.

Но возникают ситуации, когда люди осуществляют предпринимательскую деятельность не в нежилых помещениях, а занимают места общего пользования (например, подвал). В этом случае нужно проверить проект строительства дома и определить целевое назначение помещения — является ли оно по проекту местом общего пользования или предназначено под нежилое помещение для индивидуального собственника наравне с квартирами. Таким образом, использование общего имущества не должно осуществляться без согласия или даже без ведома собственников помещений. ПРИМЕР из судебной практики ЗАО «Латц» обратилось в арбитражный суд с иском о признании незаконным решения от 24 сентября 2005 г. № 75/2005-381 об отказе в государственной регистрации права собственности на нежилое помещение — технический этаж общей площадью 122 кв. м, расположенное в жилом доме по адресу: г. Т., ул. Карпова, 7, и об обязанности ответчика произвести государственную регистрацию права собственности ЗАО «Латц» на указанное помещение.

Арбитражный суд при рассмотрении дела установил следующее. ЗАО «Латц» обратилось в учреждение юстиции с заявлением о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение — технический этаж общей площадью 122 кв. м, расположенное в жилом доме по адресу: г. Т., ул. Карпова, 7. В качестве основания возникновения права собственности на нежилое помещение истец указал акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 30 апреля 2000 г., утвержденный постановлением мэра города Т. от 30 апреля 2000 г. № 716.

Решением от 24 сентября 2005 г. № 75/2005-381 учреждение юстиции отказало заявителю в государственной регистрации права собственности на основании абз. 8 п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал. Существенным основанием для отказа является то, что согласно ст. 36 ЖК РФ технический этаж является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, при наличии прямого указания в законе о правовом положении технических этажей в многоквартирных домах представление доказательств, подтверждающих, что они являются общим имуществом собственников помещений, не требуется.

Итак, для признания помещения общим имуществом необходимо наличие одновременно двух признаков:

— помещение не должно являться частью квартиры (т.е. это не квартира), а также частью офиса, магазина, аптеки и т.п. нежилых помещений в доме, принадлежащих определенному собственнику;

— помещение должно предназначаться для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Если один из вышеуказанных признаков отсутствует, то помещение не будет признано общим имуществом в многоквартирном доме.

К помещениям, являющимся общим имуществом, могут относиться:

подъезд — часть жилого помещения, ограниченная лестничной клеткой;

тамбур — помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения наружного воздуха в холодный период года;

вестибюль — помещение при входе в здание, служащее для общих коммуникаций (связей, переходов) от входа в здание к его помещениям, в том числе лестнично-лифтовой группы, квартирам первого этажа, помещениям общественного назначения и техническим помещениям; коридор — помещение, связывающее между собой несколько помещений или их же с входом и не имеющее других функций;

лестницы — конструктивный элемент, соединяющий этажи многоквартирного дома, снабженный ступенями;

лифты — современные подъемные устройства, предназначенные для перевозки пассажиров и грузов в многоквартирном доме;

технические этажи — вспомогательные помещения, предназначенные для размещения на них инженерного оборудования и прокладки коммуникаций в зданиях. Они должны быть доступны собственникам помещений для производства технического осмотра и аварийного ремонта. Могут располагаться под зданием, над верхним этажом, на одном или нескольких средних этажах;

чердак — нежилое верхнее помещение в домах под крышей, образуемое верхним (чердачным) перекрытием и крышей, обычно не отапливаемое.

Рассмотрим пример про общие лоджии. Лоджия будет являться общим имуществом, если используется двумя, тремя и более собственниками различных помещений. Но является ли индивидуальная лоджия, расположенная в отдельной квартире, общим имуществом?

Площадь лоджии в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ не входит в общую площадь жилого помещения (квартиры). Лоджия не является частью квартиры, так как она обслуживает только одно помещение. Следовательно, отсутствует второй признак общего имущества — обслуживание более одного помещения в доме. Таким обра-

3) принимает участие в утверждении требований к закупаемым Заказчиком отдельным видам товаров, работ, услуг (в том числе предельным ценам товаров, работ, услуг) и (или) нормативным затратам на обеспечение функций Заказчика и размещает их в единой информационной системе;

4) участвует в рассмотрении дел об обжаловании действий (бездействия) Заказчика, в том числе обжаловании результатов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей), и осуществляет подготовку материалов для осуществления претензионной работы;

5) разрабатывает проекты контрактов, в том числе типовых контрактов Заказчика, типовых условий контрактов Заказчика;

6) осуществляет проверку банковских гарантий, поступивших в качестве обеспечения исполнения контрактов, на соответствие требованиям Федерального закона;

7) информирует в случае отказа Заказчика в принятии банковской гарантии об этом лицо, предоставившее банковскую гарантию, с указанием причин, послуживших основанием для отказа;

8) организует осуществление уплаты денежных сумм по банковской гарантии в случаях, предусмотренных Федеральным законом;

9) организует возврат денежных средств, внесенных в качестве обеспечения исполнения заявок или обеспечения исполнения контрактов.

10. В целях реализации функций и полномочий, указанных в пунктах 8, 9 настоящего Положения, контрактный управляющий обязан соблюдать обязательства и требования, установленные Федеральным законом, в том числе:

1) не допускать разглашения сведений, ставших им известными в ходе проведения процедур определения поставщика (подрядчика, исполнителя), кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации;

2) не проводить переговоров с участниками закупок до выявления победителя определения поставщика (подрядчика, исполнителя), кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации;

3) привлекать в случаях, в порядке и с учетом требований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом, к своей работе экспертов, экспертные организации.

11. При централизации закупок в соответствии со статьей 26 Федерального закона контрактный управляющий осуществляет функции и полномочия, предусмотренные 8 и 9 настоящего Положения и не переданные соответствующему уполномоченному органу, уполномоченному учреждению, которые осуществляют полномочия на определение поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

12. Руководство контрактным управляющим осуществляет Глава администрации Лахденпохского городского поселения.

III. Ответственность контрактного управляющего

13. Любой участник закупки, а также осуществляющие общественный контроль общественные объединения, объединения юридических лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации имеют право обжаловать в судебном порядке или в порядке, установленном Федеральным законом, в контрольный орган в сфере закупок действия (бездействие) контрактного управляющего, если такие действия (бездействие) нарушают права и законные интересы участника закупки.

За что могут не платить жильцы аварийного дома?

В связи с участвовавшими вопросами о поводе оплаты строки «содержания и ремонт» в аварийных домах, администрация Лахденпохского городского поселения разъясняет, что действующее в настоящее время законодательство не содержит нормы, которая позволяла бы собственникам и нанимателям жилья в аварийном доме автоматически прекратить внесение платы за **содержание и ремонт жилья**, равно как и за **коммунальные услуги**, с момента присвоения дому такого статуса.

Однако Жилищный Кодекс РФ позволяет собственникам самостоятельно устанавливать размер данной платы, и эту возможность стоит использовать. Размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается на общем собрании собственников.

При установлении размера платы необходимо руководствоваться [Минимальным перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД. Порядком их оказания и выполнения](#), а также [Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда](#). Изучив данные документы, Вы убедитесь, что часть работ в аварийном доме всё же нужно делать ради безопасности жителей в эти годы до сноса. Например, проверку и ремонт общедомового электрооборудования, устранение аварий на общем имуществе. Ну и [санитарные правила](#) никто не отменял, а это в том числе регулярная уборка территории, вывоз мусора.

Определить минимально необходимый перечень работ должен специалист, владеющий знаниями по нормативам в ЖКХ, с учётом специфики конкретного дома.

Сам по себе факт признания дома аварийным не означает, что автоматически должно быть прекращено выполнение некоторых работ на доме. Возможно, наоборот, такое состояние дома требует больше работ и услуг для его содержания.

Правилами № 170 предусмотрено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей организацией.

Отдельно стоит упомянуть плату за **капитальный ремонт**. Для собственников помещений в аварийном доме законодательством сделано исключение — платить за капремонт они не должны. (ч.2 ст.169 и ч.2 ст. 174 ЖК РФ)

Использованы материалы с сайта

http://izhcommunal.ru/dir/mozhno_li_ne_platit_za_soderzhanie_doma_nakhodjashhegosja_v_avarijnom_sostojanii/18-1-0-633

Компетентные мнения:

- Признание дома аварийным и подлежащим сносу не влечёт за собой освобождение проживающих в нём лиц от платы за содержание и ремонт жилого помещения. Пункт 2.3.7 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» предусматривает, что в зданиях, подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования). А вот от оплаты за капитальный ремонт собственники аварийных домов освобождены.

Светлана Разворотнева, исполнительный директор некоммерческого партнёрства «Национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль» (<http://www.aif.ru/dontknows/eternal/1394803>)

- Все собственники многоквартирных домов оплачивают коммунальные услуги, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества, взносы на капитальный ремонт, - **поясняет помощник прокурора Анжеро-Судженского городского округа Ирина Павловна Кузнецова**. - Законодателем чётко регламентированы составляющие платы за жилое помещение, как занимаемое по договору социального найма, так и в случае, если гражданин является собственником жилого помещения. Но если барак признан в установленном законном порядке аварийным и подлежащим сносу, собственники помещений в таком многоквартирном бараке освобождены только от уплаты расходов на капитальный ремонт, в силу положений ч. 2 ст. 169 Жилищного кодекса Российской Федерации. Законом также предусмотрено (ч. 9 ст. 156 ЖК РФ), что граждане, признанные в установленном порядке малоимущими, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наём). (<http://riopress.ru/news/5188.html>)

Общее имущество многоквартирного дома

Общим имуществом собственников в многоквартирном доме признаются все элементы жилого многоквартирного дома (кроме жилых и нежилых помещений), предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

Состав и границы общего имущества определяются п. 1—9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

К такому имуществу относятся:

- фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;
- помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме;
- инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения;
- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства;— иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке.

Рассмотрим каждую категорию общего имущества по отдельности.

1. Фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома — несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции; окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции.

Фундаментом является конструктивная основа дома, которая должна сохранять свои характеристики и

показатели работоспособности долгие годы.

Крыша — это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции.

Следует отметить, что не все конструкции дома являются общим имуществом. Можно выделить два основных признака признания конструкций общим имуществом:

- конструкции обслуживают более одного помещения;
- конструкции являются ограждающими.

Ограждающие конструкции — строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла, холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.).

Кроме того, ограждающие конструкции подразделяются на:

- ограждающие несущие конструкции;
- ограждающие ненесущие конструкции.

Ограждающие несущие конструкции — конструкции, воспринимающие основные нагрузки и обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость дома. Кроме собственной массы они несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий) и опираются на фундамент.

Ограждающие ненесущие конструкции являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий. В обиходе их называют перегородками.

Например, межкомнатные стены в квартире не являются ограждающими конструкциями, так как разделяют только комнаты в квартире, не ограждая ее от других квартир, и обслуживают только эту квартиру. Следовательно, они не являются общим имуществом, и поэтому при перепланировке квартиры или переносе такой стены согласия других собственников помещений на это не требуется. Исключение составляют случаи, когда внутриквартирные стены отделяют квартиры собственников в коммунальной квартире.

Для справки

Коммунальная квартира — квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и /или собственникам, не являющимся членами одной семьи, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Коммунальная квартира, как и многоквартирный дом, не является самостоятельным объектом права собственности. Объектами права собственности в коммунальной квартире являются жилые помещения — комнаты. В этом случае стены служат ограждающей конструкцией (значит, общим имуществом), так как разделяют помещение одного собственника от помещения другого, и их перепланировка одним собственником без согласия других не допускается.

Общим имуществом дома могут быть признаны так называемые «общие» балконы, лоджии, веранды, используемые двумя, тремя и более собственниками различных помещений и рассматриваемые как несущие и ненесущие конструкции дома. Приведем еще один пример общего имущества. Межэтажное перекрытие (по сути, потолок в квартире) является общим имуществом дома. Это объясняется тем, что для собственника квартиры данная конструкция является потолком, а для собственников, живущих этажом выше, — полом, т.е., во-первых, оно ограждает квартиру от квартиры соседей сверху, во-вторых, обслуживает не менее двух квартир.

К вопросу о конструкции здания следует добавить несколько слов о пристроенных и встроенных помещениях, которые характерны для городских населенных пунктов. Если к зданию примыкает сооружение (еще одно здание или пристроенное помещение) и имеет с ним общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, то их считают отдельными объектами. Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката предметов культурно-бытового назначения и хозяйственного обихода, детских садов, яслей, отделений связи, банков и других организаций, назначение которых иное, чем основное назначение здания, входят в состав основного здания, что следует из Общероссийского классификатора основных фондов ОК 013-94, утвержденного постановлением Госстандарта России от 26 декабря 1994 г. № 359.

Этот факт следует учитывать при управлении многоквартирным домом. В частности, на свои общие собрания собственники помещений не обязаны, но могут пригласить собственников пристроенных объектов (например, для вступления в ТСЖ). Собственников встроенных объектов надо обязательно приглашать, если речь идет об управлении многоквартирным домом.

2. Помещения, не являющиеся частями квартир, — подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, 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, иное обслуживающее более одного жилого (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеватор-