

Основные понятия терминов ЖКХ.

Многоквартирный дом- признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством .

Многоквартирный дом состоит из:

- жилых помещений(квартир или комнат, если это общежитие, помещения могут принадлежать на праве собственности как физическим так и юридическим лицам - частным или государственным организациям
- нежилых помещений (как правило помещения, расположенные на первых этажах зданий, и принадлежащие различным юридическим лицам или гражданам)
- Иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения, в т.ч. лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения, ограждающие и несущие конструкции, земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и иное общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме .
- Инженерные системы и коммуникации.

Собственник – собственник жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общем имуществе в многоквартирном доме.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

Состав общего имущества в многоквартирном доме

Помещения общего пользования

Ограждающие несущие и ненесущие конструкции

• Межквартирные лестничные площадки
• Лестницы
• Лифты
• Лифтовые и иные шахты
• Коридоры
• Колясочные
• чердаки
• Технические этажи
• Технические подвалы
• Крыши

• Фундаменты
• Несущие стены
• Плиты перекрытий
• Балконные и иные плиты
• Несущие колонны
• Окна в МОП
• Двери в МОП
• Перила
• Парапеты
• Иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения

Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства

Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке

Порядок описания и содержания общего имущества в многоквартирном доме регулируется [Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме \(далее – Правила\), утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491](#).

Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется:

- а)** собственниками помещений в многоквартирном доме - 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.

Управление многоквартирным жилым домом – это комплекс целенаправленных действий:

- подготовка и принятие решений, связанных с обеспечением сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования помещениями и общим имуществом, предоставления гражданам коммунальных услуг;
- организация и контроль исполнения принятых решений.

Орган управления многоквартирным домом - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Решение общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом:

- принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ);
- является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, включая тех, которые не принимали участия в голосовании (п. 5 ст. 46 и п. 3 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с п.1 статьи 158 ЖК РФ, **Собственник помещения** в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает затраты по текущему содержанию жилых домов и придомовой территории (текущая эксплуатация и ремонт общего имущества жилых домов, уборка и освещение вспомогательных помещений, придомовой территории).

Содержание придомовой территории включает работы по уборке мусора, снега на

придомовой территории, ремонт усовершенствованных проходов.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Под капитальным ремонтом многоквартирного дома понимается ремонт связанный с восстановлением основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств зданий и сооружений, утраченных в процессе эксплуатации. Сроки проведения капитального ремонта зданий определяются с учетом результатов технических осмотров, оценки технического состояния зданий специализированными организациями. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется и осуществляется в расчете на 1 кв.метр общей площади жилых помещений.

Под

общей площадью жилого помещения

понимается суммарная площадь

[всех частей этого помещения](#)

, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, исключая площади балконов, лоджий, веранд и террас.