# Уважаемые собственники-члены товарищества собственников жилья «Победа»!

В связи с тем, что многие голосуют против плана текущего ремонта общего имущества, хотелось бы подробнее остановится на нем. Как мы понимаем, никто до конца и не понял, что из себя представляет предстоящий план текущего ремонта общего имущества на 2013год.

Сначало разберемся, что же такое общее имущество многоквартирного дома.

Обратимся к законодательным документам:

Что нам гласит Жилищный Кодекс:

Ст.атья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирномдоме:

1. 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;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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](http://www.consultant.ru/document/cons_s_8709103787303D9AC59CB48AA041B603CB677842E4540C811C2288D8E9CD5925/) и [законодательства](http://www.consultant.ru/document/cons_s_EFFF8DB5F1DCE981E8A894860D4FC6784FEC1411D358649B8D73620226514CCE/) о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

  1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

 2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3. [Правила](http://www.consultant.ru/document/cons_s_8FDB77F4006237F2E643C887C08BD4DC9FDAF9D6ABD669F2100CD7FC61E86E93/) содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. В соответствии с [принципами](http://www.consultant.ru/document/cons_s_B3EF47853CF1A623ABF62B850626F94E674A859B6DDB87B861F5B2528546E022/), установленными Правительством Российской Федерации, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно.

Что нам гласит Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 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"

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.

 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 и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

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.

3. 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).

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

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, коврови 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.

 *Теперь рассмотрим план текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома на 2013год, который вынесен на голосование и был вывешен на всех информац*ионных досках :

. 1 ЭнергоБезопасность жилого комплекса:

1. Подготовительные работы для монтажа и запуск системы видеонаблюдения в лифтовых холлах (во избежание актов вандализма,поджога лифтов,выхода из строя электропроводки (необходимая мера , так как участились факты возгорания, угарный дым поднимается до 6 этажа в 1,3 подъздах.) (Выполнение 212-ФЗ РФ, проводится за счет средств от хозяйственной деятельности за 2012год)

2. План текущего ремонта в помещение технического подвала:

1. Замена манометров, регуляторов давления по мере необходимости, взамен вышедшего из строя , в рамках подготовки мкд к осенне-зимнему периоду. (Первоисточник пост.491РФ инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения

 2. Проведение штукатурных работ в помещение узла учета теплосчетчика, ремонт стяжки пола. (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)
 3. Замена лестницы при входе в подвальное помещение дома. (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)

4. Проведение гидроизоляционных работ в подвале дома. (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)

 3. План текущего ремонта кровли крыши дома:

 1. Замена отдельных элементов крыши, предупреждение протечек кровли крыши (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)

 4. План текущего ремонта в помещениях тех.этажа:

 1. Проведение выборочных ремонтных работ по стяжке пола на тех.этажах дома. (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)

 5. Работы по электроснабжению дома:

 1. Приобретение и установка таблички «Класс энергоэффективности МКД». (Выполнение .212 –ФЗ РФ)

 2. Приобретение стартеров, автоматов, узо- по мере выхода из строя работающего оборудования. (Первоисточник пост.491РФ инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения);

|  |
| --- |
| 5 . Косметический ремонт в подъездах и на площадках.* + 1. Замена вышедших из строя напольной плитки на этажах( срок 1-2 квартал), (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)
		2. Приведение в надлежащий вид холлы возле дверей лифта( срок 1-2 квартал). (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)
		3. Штукатурка и покраска потолка и стен на этажах, где есть в этом необходимость. (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)
		4. Проведение ремонтных работ на первых этажах и в лифтовых холлах подъездов - срок 1 - 2 квартал(провести тендер подрядчика). (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)
		5. Покраска труб-стояков ХВС,ГВС,Отопление, проходящие в холлах этажей «Теплос-топ» - утеплительная краска. (Первоисточник пост.491РФ инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения);
		6. Гидроизоляционные работы на парапетах ,находящиеся над входными группами подъездов. (Первоисточник пост.491РФ фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома)
		7. Утепление теплового контура дома поликарбонатом,пружины на двери. (Первоисточник пост.491РФ помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме)
 |

Понятие , что такое общее имущество имеем, все позиции плана текущего ремонта рассмотрели, все соответствует законодательным актам правительства, и являются составной частью содержания общего имущества многоквартирного дома.

 Теперь хочется спросить:

- Против чего мы голосуем ?

Мы не хотим проводить текущий ремонт общего имущества, но хотим иметь комфортные условия проживания.

Мы боимся выразить свое мнение, но тут же начинаем требовать предоставления данного вида услуги.

Мы хотим пользоваться электроэнергией,но не хотим проводить текущие работы по обслуживанию электрооборудования.

Мы хотим пользоваться лифтами, но не хотим их ремонтировать.

# Так что мы хотим, хотим жить или существовать,вот в чем вопрос ?

# От правильности принятого решения в собрании каждого члена товарищества зависит комфортность и безопасность всего дома.

 С уважением Правление ТСЖ «Победа»