**Состав общего имущества многоквартирного дома**



Общее имущество дома включает в себя:

1. Помещения, предназначенные для общего пользования. К таковым могут относиться лифты, лестничные клетки, чердаки и т. д.
2. Крыша.
3. Фундамент, несущие стены, плиты и всё, что относится к ограждающим несущим конструкциям дома.
4. Электрическое и иное оборудование, цель которого — обслуживание более одной квартиры.
5. Земля, на которой стоит дом.
6. Другие объекты, основное предназначение которых — обслуживание и эксплуатация, а также благоустройство дома. Например, автостоянки, детские площадки.
7. Внутридомовая система газо-, электро- и водоснабжения, отопления.

Определение состава общего имущества дома необходимо в следующих случаях:

* собственникам жилья для содержания имущества;
* органам власти — для контроля за имуществом.

**Как производится оплата капитального ремонта многоквартирного дома**

Изменения в Жилищном кодексе, внесенные в 2012 и 2013 годах, определили механизм реализации положения кодекса о проведении работ по капремонту дома за счет собственников расположенных в нём квартир.

Делается это следующим образом.

В каждом регионе формируется программа капремонта многоквартирных домов, в которую включаются все жилые дома, за исключением тех:

* которые признаны аварийными;
* где меньше 3 квартир.

Спустя 6 месяцев после принятия и опубликования данной программы собственники жилых домов на общем собрании жильцов должны выбрать способ накопления средств, за счет которых и будет осуществлен ремонт. Законодатель предусмотрел 2 варианта хранения средств:

1. на счете в кредитной организации;
2. на счете регионального оператора.

Как быть в ситуации, когда время капитального ремонта пришло, а на счете денежных средств недостаточно (в том случае, если собственники выбрали первый вариант хранения средств — на специально созданном в кредитной организации счете)?

1. Взять кредит в банке. Поручителем в данном случае может выступить региональный фонд.
2. Перевести денежные средства в региональный фонд, взяв у него в займы деньги и в последующем выплачивая их.

Граждане, которые проживают в муниципальных квартирах и домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также на земельных участках, которые будут изъяты в пользу государства, освобождаются от уплаты взноса на капремонт.

Обращаем внимание на то, что плата за капремонт является обязательной. И если собственники квартир на общем собрании примут решение о том, что они платить не будут, то их решение будет незаконным; а к неплательщику применят штрафные санкции.

Несмотря на многочисленные споры и разностороннюю судебную практику, граждане, чьи квартиры находятся в собственности у банка (в ипотеке), и те, кто приобрел квартиры в новостройках, также обязаны платить взносы на капремонт.

**Ремонт в подъездах многоквартирных домов**

Ремонт в подъездах многоквартирных домов относится к текущему и должен проводиться 1 раз в 3–5 лет, в зависимости от степени износа подъезда.

К текущему ремонту подъездов относятся следующие работы:

* покраска/побелка стен и потолков;
* окрашивание перил и панелей;
* окрашивание оконных рам, дверей и откосов лифта;
* заделывание отверстий, щелей;
* остекление оконных рам;
* замена дверей.

Если управляющая организация всеми способами старается уйти от ответа и затягивает сроки проведения ремонта, рекомендуем вам написать письмо на имя руководителя организации. Документ может быть составлен как от имени одного собственника, так и носить коллективный характер. Так как содержание письма законодательно не утверждено, то граждане вправе написать по своему усмотрению любую информацию относительно проведения ремонта.

Однако обращаем ваше внимание на то, что в письме необходимо указать дату проведения последнего ремонта, сослаться на пункт договора об обязанностях управляющей компании и описать состояние подъезда в деталях (можно приложить фотографии). Письмо отправляется почтой или передается с нарочным.

Если на письмо не последовало ответа, то собственники вправе обратиться в суд, жилищную инспекцию или в администрацию района.

Таким образом, текущий ремонт подъездов осуществляется силами домоуправляющей компании, а вот капитальный ремонт — за счет средств собственников квартир, расположенных в доме, которые аккумулируются на конкретном счете или у регионального