

Памятка для потребителей о содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: 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), 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.

В соответствии с пунктом 12 раздела II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), собственники помещений в многоквартирном доме 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 с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество (п. 28 Правил № 491).

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:

- осмотр общего имущества;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальной услуги;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации;
- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- 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;

- 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;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

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 РФ в постановлении от 03.04.2013 г. № 290 и включает в себя:

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов;

- работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме (сухая и влажная уборка общего имущества, дезинфекция, дератизация помещений).

В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

В каждом конкретном многоквартирном доме собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п. 17 Правил № 491) .

Необходимо учитывать, что в соответствии с требованиями п.п. 18 и 21 Правил № 491, как текущий, так и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть проведен только на основании решения общего собрания собственников помещений.

На основании п. 40 Правил № 491 собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

- получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

С учетом положений статьи 20 ЖК РФ ни Роспотребнадзор, ни его территориальные органы не вправе предметно рассматривать и выносить в административном порядке обязательные для исполнения решения по обращениям, суть которых сводится к изложению спорных вопросов, связанных с оказанием услуг и выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлением тарифов, начислением оплаты за жилищные услуги, наличием задолженности по оплате этих услуг, равно как и оценивать правильность взаиморасчетов в жилищной сфере в целом, а также соблюдением управляющими организациями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.

Поэтому апеллировать по вопросам в области жилищных отношений следует к органам государственного жилищного надзора и/или муниципального жилищного контроля (см. статью 20 ЖК РФ, постановление Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 года № 493 «О государственном жилищном надзоре»).

На территории Сахалинской области органом государственного жилищного надзора является Государственная жилищная инспекция Сахалинской области (г. Южно-Сахалинск, ул. Дзержинского, д. 23, оф. 515).

Управление Роспотребнадзора по Сахалинской области рассматривает обращения на нарушения, допущенные при оказании исполнителем услуг по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в части:

- сбора, вывоза и утилизации бытовых отходов;
- проведения профилактической дезинсекции, дератизации (по уничтожению грызунов, насекомых в помещениях общего пользования жилого дома);
- захламления подвалов, чердаков жилых домов;
- повышения уровня шума, ЭМП, вибрации от работы технологического оборудования, установленного в многоквартирном жилом доме.