

Информация для собственников многоквартирного дома

В соответствии с жилищным законодательством управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Поскольку управление многоквартирным домом является обязанностью собственников помещений, они обязаны обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме независимо от выбранного способа управления многоквартирным домом. Под надлежащим содержанием общего имущества в многоквартирном доме необходимо понимать состояние, обеспечивающее:

- соблюдение характеристик **надежности и безопасности** многоквартирного дома;
- **безопасность для жизни и здоровья** граждан, **сохранность имущества** физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- **доступность пользования** жилыми и нежилыми **помещениями**, помещениями общего пользования, земельным участком, на котором расположен дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- **постоянную готовность** инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, **для предоставления коммунальных услуг** (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах;
- **поддержание архитектурного облика** дома в соответствии с проектной документацией.

Правительством Российской Федерации введен в действие минимальный **перечень** услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также **Правила** их оказания и выполнения (Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»).

Минимальный перечень услуг и работ включает в себя
3 раздела (приложение 1):

1) 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 (в том числе, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, проверка кровли на отсутствие протечек, выявление осадки фундамента);

2) работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (в частности, проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, удаление воздуха из системы отопления, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков и оборудования пожарной и охранной сигнализации, проводки, проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые, вентиляторы и др.), организация системы диспетчерского контроля и обеспечения диспетчерской связи с кабиной лифта);

3) работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме (в том числе, сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок).

Перечень услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, периодичность их оказания (Приложение 2) и выполнения определяются и отражаются **в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом.**

В случае если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией перечень работ и услуг **по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определяются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и отражаются в договоре управления многоквартирным домом.**

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется **непосредственно собственниками** помещений в многоквартирном доме – перечень услуг и работ **определяются и отражаются в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

В случае если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом - перечень услуг и работ **определяются в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива.**

Управляющая организация обязана подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

Утверждение состава перечня услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а также периодичность оказания таких работ и услуг, важен и нужен для собственников помещений, поскольку является **основанием для определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома**, а также осуществления контроля за оказанием данных услуг и выполнением работ.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества не является исчерпывающим и может быть дополнен путем принятия такого решения на общем собрании собственников помещений данного дома.

В соответствии со статьей 45 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников многоквартирного дома может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.