

Потребителю на заметку! Границы ответственности при содержании общего домового имущества.

Общее (коллективное) домовое имущество является важным активом, который используется для обслуживания многоквартирного дома. Бремя по содержанию квартир и общего домового имущества в многоквартирном доме несут собственники (ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30 ЖК РФ, ст. 39 ЖК РФ).

Действующим законодательством не установлен четкий критерий, определяющий состав общего имущества. Полный список общего имущества в многоквартирном доме для каждого типа здания индивидуален.

При этом, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 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» (далее по тексту – Правила) установлено:

Пункт 1 Правил: Состав общего домового имущества определяется

- а) собственниками
- б) органами государственной власти
- в) органами муниципальной власти

Пункт 2 Правил: В состав общего домового имущества включаются

– помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (лестничные площадки, лифты, коридоры, чердаки, технические этажи, подвалы, крыши), ограждающие несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, внутридомовые инженерные системы, земельный участок, на котором расположен МКД и т.д.

Согласно п.10 Правил определено: «Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) 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 гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований **законодательства** Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности»

Учитывая, что ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;



- управление управляющей организацией.

Следует, что ответственность закреплена за самими собственниками, либо исполнителем, с которым заключен договор на управление многоквартирным домом.

Как правило, на практике, основную нагрузку по поддержанию в надлежащем состоянии и текущему ремонту общего имущества в МКД несет управляющая компания, либо ТСЖ, посредством заключения договора на управление многоквартирным домом.

Минимальный **перечень** услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД утв. **Постановлением** Правительства РФ от 03.04.2013 №290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (далее – Перечень).

Важно!

Для решения вопроса о том, кто должен делать ремонт, в случае поломки, и как действовать в случае возникновения спорных ситуаций (затопление, возгорание и т.п.) при определении субъекта ответственности, следует руководствоваться Правилами.

При этом, определение границ эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей между собственником и УК, либо ТСЖ установлены в Правилах и могут быть закреплены документально, например, в договоре.

Внимание!

Если необходимость осуществления ремонта внутри квартиры собственника вызвана ненадлежащим оказанием коммунальных услуг, собственники квартир также вправе потребовать от службы ЖКХ возмещения понесенных на ремонт расходов или произведения ремонта за счет службы (п. п. 149, 151 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

На контроль!

Нарушение баланса интересов собственников, при рассмотрении споров имущественного характера, связанных с нарушением прав потребителей, осуществляется судом.

Государственный надзор за соблюдением обязательных требований, установленных жилищным законодательством, и за техническим состоянием жилищного фонда осуществляют органы государственной жилищной инспекции.