

О правах и обязанностях потребителей по содержанию и ремонту
многоквартирного дома.

Техническое обслуживание жилых домов остается сегодня одной из актуальных проблем для широкого круга граждан. Согласно Жилищного Кодекса Российской Федерации ответственность за состояние частного жилищного фонда лежит на собственнике жилья, то есть на потребителе.

Собственники помещений - лица (физические и юридические), обладающие правом собственности на помещения (приватизированные помещения, купившие его и т.д.) в том числе предоставляющие помещения нанимателям по договорам найма.

Наниматели жилых помещений - лица, пользующиеся жилым помещением по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Как следует из Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества.

В ходе приватизации большая часть жильцов стали собственниками своих квартир, а значит, имеют право пользоваться, владеть и распоряжаться этой собственностью. Но собственники помещений становятся ответственными не только за свою личную квартиру, но и за весь жилой дом, в котором находится квартира.

Согласно ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации собственникам квартир принадлежит так называемое общее имущество в доме, к которому относятся:

- крыши, чердаки;
- окна и двери помещений общего пользования, перила, коридоры и т.п.;
- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты;
- несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны, балконные плиты;
- оборудование, обслуживающее более одного жилого помещения;
- трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки на придомовой территории;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены кадастровым учетом;
- подвалы, встроенные гаражи.

Таким образом, для собственника помещений собственность не ограничивается только пространством его квартиры, он также обязан лично позаботиться, чтобы работали лифты, были в исправном состоянии окна и двери в подъезде, не текли трубы или крыша. Если собственники помещений в многоквартирном доме (под многоквартирным домом подразумевается здание, в котором больше половины общей площади приходится на жилую и имеется более одной квартиры) на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. Для поддержания дома в нормальном состоянии необходимо обеспечивать:

- освещение помещений общего пользования;
- благоприятные показатели температуры и влажности в общедомовых помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования и придомовой территории;

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;

- уход за элементами озеленения и благоустройства придомовой территории;

- выполнение мер пожарной безопасности.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, принадлежащего собственнику, в многоквартирном доме включает в себя:

- услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- содержание общего имущества;

- текущий ремонт общего имущества;

- капитальный ремонт общего имущества.

Плата за капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений (как жилых, так и нежилых).

При этом:

- данная обязанность возникает у собственника помещений с момента перехода к нему права собственности на помещение в многоквартирном доме, зарегистрированного надлежащим образом;

- при переходе права собственности на помещение к новому собственнику у него возникает (с момента осуществления государственной регистрации такого перехода) обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт помещения в многоквартирном доме;

- если предыдущий собственник помещения не исполнял данное обязательство, оно в полном объеме переходит к новому собственнику. Если последний добровольно не будет исполнять обязательство предыдущего собственника, к нему может быть предъявлено (в пределах сроков исковой давности) требование о взыскании в судебном порядке соответствующих сумм.

По существующим правилам для поддержания дома и двора в надлежащем состоянии должны проводиться следующие мероприятия.

- Осмотр общедомового имущества.

Проводится самими жильцами либо уполномоченными ими членами товарищества собственников жилья (ТСЖ) с помощью соответствующих специалистов: экспертов по строительству, инженерным коммуникациям и др. По результатам осмотра оформляется акт, на основании которого определяется, соответствует ли состояние дома требованиям безопасности, санитарно-гигиеническим и прочим нормативам. Если нет, то принимается решение о необходимых мерах для устранения неисправностей, повреждений и прочих дефектов домовладения.

- Текущий ремонт.

Проводится по решению общего собрания собственников квартир и предназначен для предупреждения преждевременного износа, а также для поддержания инженерных коммуникаций и прочих общедомовых систем в рабочем состоянии, устранения повреждений и неисправностей общего имущества дома, кроме замены несущих конструкций и лифтов (эти серьезные работы уже относятся к капитальному ремонту).

- Капитальный ремонт.

Обязателен, если состояние дома достигло уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности.

Самое важное – знайте, свои права и законно используйте их для того, чтобы наше жилье было комфортным и безопасным для проживания.