**2.2. Общее имущество и его содержание**

**2.2.1. Общие вопросы**

**Из чего состоит общее имущество многоквартирного дома?**

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме:

-       лестничные площадки;

-       лестницы;

-       лифты, лифтовые и иные шахты;

-       Коридоры;

-       технические этажи;

-       чердаки;

-       подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование;

-       крыши;

-       ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

-       ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

-       механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения;

-       земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

-       иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

**Что включает в себя содержание и ремонт общего имущества?**

Содержание и ремонт 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:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, лицами привлекаемыми собственниками помещений и ответственными лицами (должностные лица органов управления ТСЖ или управляющей организацией) обеспечивающий своевременное выявление несоответствие состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

в) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

г) 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;

д) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

е) 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;

ж) 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.

**Кто устанавливает размер платы граждан за содержание и ремонт жилья?**

*Устанавливается собственниками жилых помещений в следующих случаях:*

Если выбран способ управления управляющей организацией, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный кооператив, размер платы определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (п.7.ст.156 ЖК РФ);

Если создано ТСЖ размер обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества определяется органами управления ТСЖ (правлением или общим собранием членов) в соответствии с уставом ТСЖ на основании утвержденной органами управления ТСЖ сметы доходов и расходов (п.8 ст.156 ЖК РФ, п.33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491);

Для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан (устанавливается собственником этих зданий)

*Устанавливается органами местного самоуправления:*

-       Для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, найма жилищных помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

-       Для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса;

-       При выборе непосредственного управления, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании самостоятельно не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**В каком размере утверждается собственниками размер платы на содержание жилья?**

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома. Собственники помещений в многоквартирном доме перечень работ и услуг, объем услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования утверждают на общем собрании.

**В квитанциях управляющих компаний появились новые виды платы «Управление». Что входит в плату за «управление»? Обязан ли собственник их оплачивать?**

Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение собственника включает в себя плату за услуги и работы по:

-содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- управлению многоквартирным домом.

Согласно ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая компания) по заданию другой стороны (собственников помещений, органов управления ТСЖ) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Состав работ по управлению многоквартирным домом должен быть четко определен договором на управление, т.е. перечень обязанностей и полномочий управляющей организации определяется собственником и непосредственно отражается в договоре на управление.

Состав работ по управлению многоквартирным домом достаточно широк и может включать следующее:

•обеспечение сохранности и надлежащего использования общего имущества;

•обеспечение услугами, заключение договоров на их поставку и осуществление контроля объемов и качества услуг;

•организация технического обслуживания, ремонта и санитарного содержания в соответствии с установленными договором стандартами качества;

•организация текущего контроля за состоянием дома, сбор и обработка полученной информации;

•разработка и согласование с заказчиком проектно-сметной документации по капитальному и текущему ремонту дома;

•обеспечение готовности дома к сезонной эксплуатации;

•организация оперативного диспетчерского контроля за состоянием дома, ликвидацией аварий и проведением ремонтно-восстановительных работ;

•начисление и сбор платежей за пользование жилыми и нежилыми помещениями, ведение целевого учета поступающих средств на отдельном счете и осуществление расчетов с поставщиками и подрядчиками (кассовый сбор);

•ведение лицевых счетов нанимателей жилья, карточек учета арендаторов и собственников жилых и нежилых помещений;

•организация учета и хранения договоров найма, аренды, договоров на поставку коммунальных услуг, иных договоров, действующих в отношении объекта управления;

•информационная и просветительская работа с жильцами, арендаторами по вопросам сохранности и бережного отношения к жилищу.

В случае если стоимость работу по управлению установлены общим собранием собственников помещений, то взимание платы за эти услуги законно. Размер расходов на управление зависит от количества домов, находящихся в управлении.

При желании эти услуги по управлению многоквартирным домом могут быть в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**2.2.2. Капитальный и текущий ремонт**

**Что входит в перечень работ и услуг, входящих в плату за «техническое обслуживание»?**

В плату за «Техническое обслуживание» общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома входит:

а) центральное отопление:

консервация и расконсервация систем центрального отопления; регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; регулировка и набивка сальников; уплотнение сгонов; очистка от накипи запорной арматуры; испытание систем центрального отопления; отключение радиаторов при их течи; очистка грязевиков воздухосборников, вантузов; промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; слив воды и наполнение водой системы отопления; ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; уплотнение сгонов; регулировка смывных бачков в технических помещениях; прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; консервация и расконсервация поливочной системы; утепление трубопроводов; прочистка дренажных систем; проверка исправности канализационной вытяжки; прочистка канализационных стояков от жировых отложений; проветривание канализационных колодцев; прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев; прочистка дворовой канализационной сети; устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; утепление трубопроводов в технических подпольях;

в) электроснабжение:

замена перегоревших электроламп; укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверка заземления оборудования;

г) специальные общедомовые технические устройства:

лифты: ежесуточные регламентные работы; круглосуточное аварийное обслуживание.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 154 ЖК в состав платы за жилое помещение входит плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Текущий ремонт**общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Приложением № 3 (рекомендуемое) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 установлен перечень работ, относящихся к текущему ремонту жилых домов, в данный перечень включены следующие работы:

Фундаменты: устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы.

Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

Перекрытия: частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

Крыши: устранение неисправностей стальных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

**Что входит в перечень работ, относящихся к капитальному ремонту жилых домов?**

**Капитальный ремонт**общего имущества жилого дома - ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

В перечень работ, относящихся к капитальному ремонту жилых домов, входят (Приложение № 8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170):

– Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

– Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

– Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50% и др.

– Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);

– Замена внутридомовых инженерных сетей.

– Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

– Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.

– Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

– Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

– Ремонт встроенных помещений в зданиях.

**Как часто должен производиться капитальный ремонт оборудования жилищного фонда?**

Сроки проведения капитального ремонта определяются в соответствии с Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988г. №312 "Ведомственные строительные акты ВСН 58-88 (Р)", сроки эксплуатации инженерного оборудования и внешнего благоустройства следующие:

|  |  |
| --- | --- |
| **Элементы инженерного оборудования и внешнего благоустройства** | **Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены) не менее, лет** |
| **Инженерное оборудование:** |
| Водопровод и канализация. |
| Трубопроводы холодной воды из |
| труб: |
| - пластмассовые (в т.ч. футерованные, полипропиленовые) | 40 |
| - газовые черные | 10 |
| - металлопластиковые (в т.ч. медные, латунные) | 40 |
| Трубопроводы канализации: |
| - стальные | 10 |
| - пластмассовые | 40 |
| - металлопластиковые (в т.ч. медные, латунные) | 40 |
| Задвижки и вентили из чугуна | 15 |
| Вентили латунные | 15 |
| Водомерные узлы | 10 |
| **Горячее водоснабжение** |
| Трубопровод горячей воды из газовых черных труб при схемах теплоснабжения: |
| - закрытых | 10 |
| - открытых | 10 |
| - пластмассовые (в т.ч. футерованные, полипропиленовые) | 40 |
| - металлопластиковые (в т.ч. медные, латунные) | 40 |
| Задвижки и вентили из чугуна | 10 |
| Вентили и пробковые краны из латуни | 15 |
| Изоляция трубопроводов | 7 |
| Скоростные водонагреватели | 10 |
| **Центральное отопление** |
| Радиаторы чугунные (стальные) |
| при схемах: |
| - закрытых | 20(15) |
| - открытых | 17(8) |
| Калориферы стальные | 15 |
| Конвекторы | 20 |
| **Трубопроводы** |
| Домовые магистрали при схемах: |
| - закрытых | 20 |
| - открытых | 15 |
| Задвижки | 10 |
| Вентили | 10 |
| Трехходовые краны | 10 |
| Элеваторы | 20 |
| Изоляция трубопроводов | 7 |
| Котлы отопительные: |
| - стальные | 15 |
| Обмуровка котлов | 6 |
| **Мусоропроводы** |
| Загрузочные клапана | 10 |
| Мусоросборная камера, вентиляция | 15 |
| Ствол | 50 |
| **Газооборудование** |
| Внутридомовые трубопроводы | 20 |
| Водогрейные колонки | 10 |
| **Электрооборудование** |
| Вводно-распределительные устройства | 20 |
| Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитами | 20 |
| Сеть дежурного освещения мест общего пользования | 10 |
| Сети освещения помещений производственно-технического назначения | 10 |
| Сеть питания: |
| - лифтовых установок | 15 |
| - системы дымоудаления | 15 |
| Линия питания ДТП и бойлерных, встроенных в здание | 15 |
| Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.) | 10 |
| **Оборудование объединенных диспетчерских систем** |
| Внутридомовые сети связи и сигнализации: |
| - проводка | 15 |
| - щитки, датчики, замки, КИП и др. | 10 |
| - телемеханические блоки и садовые дорожки | 5 |
| Оборудование детских площадок | 5 |
| ***Внутриквартирные*** |
| **Центральное отопление** |
| Радиаторы чугунные (стальные) |
| при схемах: |
| - закрытых | 20(15) |
| - открытых | 17(8) |
| Калориферы стальные | 15 |
| Конвекторы | 20 |
| **Трубопроводы** |
| Стояки при схемах: |
| - закрытых | 20 |
| - открытых | 12 |
| Вентили | 10 |
| Трехходовые краны | 10 |
| **Газооборудование** |
| Газовые плиты | 20 |
| **Электрооборудование** |
| Внутриквартирные сети при проводке: |
| - скрытой | 40 |
| - открытой | 25 |
| Бытовые электроплиты | 15 |
| Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.) | 10 |
| **Горячее водоснабжение** |
| Трубопровод горячей воды из газовых черных труб при схемах теплоснабжения: |
| - закрытых | 10 |
| - открытых | 10 |
| - пластмассовые (в т.ч. футерованные, полипропиленовые) | 40 |
| - металлопластиковые (в т.ч. медные, латунные) | 40 |
| Смесители | 15 |
| Полотенцесушители из труб: |
| - черных | 7 |
| - никелированных |
| - пластмассовые, металлопластиковые | 40 |
| Задвижки и вентили из чугуна | 10 |
| Вентили и пробковые краны из латуни | 15 |
| **Водопровод и канализация.** |
| Трубопроводы холодной воды из |
| труб: |
| - пластмассовые (в т.ч. футерованные, полипропиленовые) | 40 |
| - газовые черные | 10 |
| - металлопластиковые (в т.ч. медные, латунные) | 40 |
| Трубопроводы канализации: |
| - стальные | 10 |
| - пластмассовые | 40 |
| - металлопластиковые (в т.ч. медные, латунные) | 40 |
| Водозаборные краны | 10 |
| Туалетные краны | 10 |
| Умывальники: |
| - керамические | 20 |
| - пластмассовые | 30 |
| Унитазы: |
| - керамические | 20 |
| - пластмассовые | 30 |
| Смывные бачки: |
| - керамические | 20 |
| - пластмассовые | 30 |
| Ванны: |
| - эмалированные чугунные | 30 |
| - стальные | 25 |
| Кухонные мойки и раковины: |
| - стальные эмалированные | 15 |
| - из нержавеющей стали | 20 |
| Задвижки и вентили из чугуна | 15 |
| Вентили латунные | 15 |
| Душевые поддоны | 20 |

**Что необходимо сделать собственникам, чтобы провести капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?**

В соответствии со ст.44 Жилищного Кодекса РФ решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников. Собственники представляют управляющей организации протокол общего собрания о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. В протоколе о принятии такого решения должна быть отражена следующая информация: оплата расходов на капитальный ремонт, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ. В свою очередь, управляющая организация подготавливает все необходимые документы для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе предлагает на рассмотрение и утверждение собственникам смету на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В том случае, если собственники заранее уведомляют управляющую организацию о проведении общего собрания по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, управляющая организация может предложить одновременно принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и утвердить смету на капитальный ремонт.

При непосредственном управлении многоквартирным домом решение о проведении капитального ремонта также принимается общим собранием, а при управлении ТСЖ, жилищным кооперативом или специализированным потребительским кооперативом – органами управления соответствующей некоммерческой организации (правлением или общим собранием членов в соответствии с уставом).

**Как проводится текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме?**

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения несущественных повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Текущий ремонт может выполняться управляющими организациями или их подрядными организациями. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ. Периодичность принимается в пределах трех-пяти лет в зависимости от вида зданий, физического износа и местных условий.

В зданиях, где намечен капитальный ремонт в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт ограничивается работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования). Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией с участием представителей собственников и управляющей организации.

Фактически текущий ремонт проводится по разным элементам постоянно. Однако в отличие от капитального ремонта он не приводит к существенному изменению свойств конструктивных элементов многоквартирного дома.

**Кто должен оплачивать капитальный ремонт муниципальной квартиры?**

На основании ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. В соответствии с этим капитальный ремонт муниципальной квартиры должен производиться наймодателем данного жилого помещения.

Обязанность по осуществлению капитального ремонта жилого помещения регламентирована пп.3 п.2 ст. 65 ЖК РФ.

В свою очередь на основании п.5 статьи 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать от наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения.

**Каким образом осуществляется государственное финансирование капитального ремонта?**

Финансирование капитального ремонта государством может осуществляться по двум направлениям:

1. Финансирование ремонта домов, не вошедших в государственную адресную программу проведения капитального ремонта;

2. Финансирование ремонта домов, вошедших в государственную адресную программу проведения капитального ремонта.

По первому направлению финансирование производится по схеме, действовавшей в республике до создания ГК-Фонда содействия реформированию ЖКХ. Администрация поселения определяет перечень домов, подлежащих капитальному ремонту и проводит конкурс между подрядными организациями. Подрядчику производится предоплата 30%, остальная сумма перечисляется по мере выполнения работ согласно подписанному договору и актам выполненных работ.

По второму направлению схема финансирования соответствует Федеральному Закону от 21.07.07г №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» и принятому в соответствии с ним постановлению Правительства РС (Я) от 28.07.08г №306 «Об утверждении порядка использования средств ГК – Фонда содействия реформированию ЖКХ, средств государственного бюджета РС(Я) и средств местных бюджетов, предусмотренных на долевое финансирование реализации государственных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, переселению граждан из аварийного жилищного фонда» и постановлению Правительства РС (Я) от 24 июля 2008г №302 «Об утверждении порядка привлечения ТСЖ, ЖСК, УК подрядных организаций....». Муниципальными образованиями уполномочивается орган, имеющий право распределять бюджетные ассигнования, сформированные за счет средств Фонда, средств госбюджета и средств местных бюджетов для финансирования адресных программ. Средства предоставляются в форме субсидий ТСЖ, управляющим компаниям, жилищным кооперативам в домах, вошедших в адресную программу.

В дальнейшем в республике планируется вместо первого направления ввести схему финансирования по аналогии со вторым направлением, но только не по федеральной программе, а по региональной адресной программе, куда войдут тоже многоквартирные дома, собственники помещений которых выбрали способ управления домом.

**Кто производит ремонт и замену поврежденных почтовых ящиков в многоквартирных домах?**

Федеральный закон от 24 июня 1999г. №176-ФЗ «О почтовой связи» определяет, что абонентские почтовые ящики устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоэтажных жилых домов. Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых ящиков включаются в смету строительства этих домов. Обслуживание, ремонт и замена абонентских почтовых ящиков возлагаются на собственников многоквартирных домов.

**2.2.3. Уборка мест общего пользования и дворовой территории**

**Какие виды работ включает плата “уборка мест общего пользования”?**

В соответствии с Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонту жилищного фонда, утвержденных Приказом Госстроя от 22.08.2000 №191, приводим перечень основных видов работ и периодичность их проведения по уборке мест общего пользования (подъездов -тамбуров, лестничных клеток) зависящих от наличия инженерного оборудования в конкретном жилом доме:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид работ** | **Вид оборудования на лестничных клетках** |
| Отсутствует (нет ни лифтов, ни мусоропроводов) | Имеется мусоропровод, но нет лифта | Имеется лифт, но нет мусоропровода | Имеются мусоропровод и лифт |
| 1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей. | ежедневно | ежедневно | ежедневно | ежедневно |
| 2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3 этажа | 3 раза в неделю | 3 раза в неделю | 1 раз в неделю | 2 раза в неделю |
| 3. Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | — | ежедневно | — | ежедневно |
| 4. Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 этажей | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |
| 5. Мытье лестничных площадок и маршей выше 3 этажа | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 1 раз в месяц | 2 раза в месяц |
| 6. Мытье пола кабины лифта | — | — | ежедневно | ежедневно |
| 7. Обметание пыли с потолков | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год |
| 8. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год |
| 9. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раз в год | 2 раз в год | 2 раз в год | 2 раз в год |
| 10. Влажная протирка стен дверей, плафонов и потолков кабины лифта | — | — | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |
| 11. Мытье окон | 2 раз в год | 2 раз в год | 2 раз в год | 2 раз в год |
| 12. Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю |

**С какой периодичностью производится уборка дворовой территории?**

Периодичность работ по уборке территорий домовладений

|  |  |
| --- | --- |
| Вид уборочных работ | Классы территории |
| I | II | III |
| Холодный период (октябрь-март) |
| Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада | 1 раз в сутки в дни снегопада | 2 раза в сутки в дни снегопада |
| Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | Через 3 часа во время снегопада | Через 2 часа во время снегопада | Через 1 час во время снегопада |
| Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами | 1 раз в сутки во время гололеда | 2 раза в сутки во время гололеда | 2 раза в сутки во время гололеда |
| Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда | 1 раз в двое суток во время гололеда | 1 раз в сутки во время гололеда |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в двое суток в дни без снегопада | 1 раз в сутки в дни без снегопада | 1 раз в сутки в дни без снегопада |
| Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки |
| Промывка урн | 1 раз в месяц | 1 раз в месяц | 1 раз в месяц |
| Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей | 2 раза в холодный период | 2 раза в холодный период | 2 раза в холодный период |
| Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки |
| Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки | 3 раза в сутки | 3 раза в сутки |
| Теплый период (апрель-сентябрь) |
| Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в двое суток | 1 раз в сутки | 2 раза в сутки |
| Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см | 1 раз в двое суток (50% территории) | 1 раз в сутки (50% территории) | 1 раз в сутки(50% территории) |
| Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки |
| Промывка урн | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |
| Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей | 5 раз в теплый период | 5 раз в теплый период | 5 раз в теплый период |
| Уборка газонов | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток |
| Поливка газонов, зеленых насаждений | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток | │1 раз в двое суток |
| Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки |
| Подметание территории в дни с сильными осадками | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток |
| Мойка территории | 3 раза в теплый период | 3 раза в теплый период | 3 раза в теплый период |

Среднее количество пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м.

при движении до 50 чел.-ч. - I класс

при движении от 51 до 100 чел.-ч. - II класс

при движении - от 101 и более чел.-ч. - III класс

**Если собственники на общем собрании отказались от уборки подъездов, ее не будут делать вообще?**

Выполняется только тот перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, который утвержден на общем собрании собственников. Т.е. если собственники отказались от уборки подъездов и соответственно от ее оплаты, то уборка производиться не будет.

**2.2.4. Освещение лестничных клеток**

**Как рассчитывается и взимается плата за освещение лестничных клеток?**

В соответствии с Жилищным кодексом РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства от 23.05.2006 г № 307 (далее по тексту - Правила предоставления коммунальных услуг) расчет платы за освещение мест общего пользования производится в соответствии с показаниями приборов учета, а в случае их отсутствия – исходя из нормативов, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ. Нормативы потребления электроэнергии утверждены Постановлением Правительства РС (Я) от 30.12.2009 N 601

**Кто должен следить за освещением лестничных клеток и мест общего пользования (вкручивать лампочки)?**

Постановлением Госстроя от 27.09.2003 г. №170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, согласно которым рекомендован Перечень работ при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, выполняемых организацией по обслуживанию жилищного фонда. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.) включены в данный перечень. То есть, является обязанностью организации, обслуживающей многоквартирный дом.

**2.2.5. Общее имущество**

**Входят ли чердаки и технические подполья в состав общего имущества дома. Можно ли там сделать сарай для хозяйственных нужд?**

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого дома и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме. Чердаки и технические подполья отвечают этим требованиям и относятся к местам общего пользования.

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27.09. 2003 г. №170, использовать чердаки и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения не допускается. Как правило, разрешение необходимо получить от собственников помещений дома. Порядок разрешения должен быть оговорен общим собранием собственников. Кроме этого в обязательном порядке необходимо согласование с пожарной инспекцией.

Собственники помещений, сдавшие в аренду места общего пользования, получают доход от сдачи этого имущества (ст.248 ГК РФ), который, должен распределяться между собственниками помещений соразмерно занимаемой ими площади.

**На основании каких нормативно-правовых актов определяются размеры и границы земельных участков, относящихся к многоквартирному дому?**

В соответствии со ст.36 ЖК РФ границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 16 ФЗ «О введение в действие жилищного кодекса Российской Федерации» от 22.12.2004 г. земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении, которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность в многоквартирном доме.

В случае если многоквартирный дом расположен на земельном участке, свободный доступ через который к другим недвижимым объектам невозможен, то не допускается запрет на его обременение.

Если при определении размера и границ земельного участка были нарушены права собственников в многоквартирном доме, они вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав.

**Кто должен оплачивать замену батареи?**

В случае аварийной ситуации замена непригодного отопительного прибора на отопительный прибор стандартного образца осуществляется без взимания дополнительной платы с собственника помещения в многоквартирном доме. Замена стандартного отопительного прибора на нестандартный (модернизированный) отопительный прибор осуществляется за счет собственника помещения в многоквартирном доме по тарифам, установленным управляющей организацией.

**Какие работы, связанные с обслуживанием крыши жилого дома, включены в плату за жилое помещение?**

В плату за содержание и ремонт жилого помещения входит следующий перечень работ, связанных с обслуживанием крыши жилого дома и водосточной системы:

• удаление снега и наледи с кровель;

• укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;

• укрепление защитной решетки водоприемной воронки;

• прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;

• прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;

• прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;

• уборка мусора и грязи с кровли;

• закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;

• укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;

• проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

• антисептирование (обработка от гнили, грибков) и антипирирование (обработка от огня) деревянных конструкций.

**За чей счет должны быть заменены оконные блоки в квартире, которые пришли в негодность?**

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ и постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», содержание и ремонт дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования, не входят в состав работ по содержанию общего имущества.

Таким образом, оконные блоки, расположенные внутри жилого помещения, не являющиеся помещением общего пользования, должны меняться за счет собственника квартиры.

**За чей счет должны меняться элементы сантехнического оборудования и трубы внутри квартиры?**

Согласно ст.30 Жилищного кодекса РФ бремя содержания жилого помещения (квартиры) и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме несет собственник помещения. Также наниматель жилого помещения по договору социального найма, в соответствии со ст. 67 ЖК РФ, обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Положения ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также Раздела I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) позволяют сформулировать следующее.

За стояки холодного и горячего водоснабжения до первого отключающего устройства либо запорно-регулировочного крана, расположенных на ответвлениях (отводах) от стояков в квартире (включая данные устройства и краны), отвечает организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, ДЕЗ, ЖЭУ либо иная управляющая организация). А вот за все, что расположено (присоединено) в квартире после указанного отключающего устройства либо запорно-регулировочного крана, отвечает собственник квартиры (т.е. за все сантехническое оборудование, краны, разводки, бачки унитаза и т.д.).

**Кто должен устранить неисправность в щитовом шкафу многоквартирного жилого дома?**

Щитовой шкаф входит в общее имущество дома и должен содержаться за счет платы за жилое помещение. В соответствии с п. 5.6.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 неисправность в щитовом шкафу и электропроводки в жилом фонде должны устранить организации, имеющие лицензию или разрешение на проведение данных работ с которыми управляющая компании или ТСЖ имеет договорные отношения.