



**Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства
Свердловской области**

ПАМЯТКА

Правовые основы эксплуатации многоквартирных домов





**Кто отвечает за содержание
общего имущества в
многоквартирном доме?**



В соответствии со **статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации** собственник несет обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором



В соответствии со **статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации** собственники помещений в многоквартирном доме несут расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме



Как должно содержаться общее имущество в многоквартирном доме?

Согласно **Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов** (утверждены Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354) общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и отвечать следующим требованиям:



✓ надежность и безопасность



✓ безопасность для жизни и здоровья людей



✓ сохранность имущества



✓ доступность пользования помещениями, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом



✓ соблюдение прав и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома, а также других людей



- ✓ постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования для предоставления коммунальных услуг (подачи воды, тепла и т.п.) людям, проживающим в многоквартирном доме





Кто самый главный в многоквартирном доме?

В соответствии с
частью **1 статьи 44** Жилищного
кодекса Российской Федерации
это **общее собрание
собственников помещений
многоквартирного дома**



Как можно управлять общим имуществом в многоквартирном доме?

Статья 161 Жилищного кодекса
Российской Федерации гласит:
собственники помещений в
многоквартирном доме обязаны
выбрать один из способов
управления многоквартирным
домом.

Существует **3 способа**:

- 1) управляйте сами, если в
доме не больше 16
квартир;



- 2) поручайте управление
товариществу
собственников жилья или
жилищному кооперативу



- 3) поручайте управление управляющей организации.

Не забываем, что:

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания людей, содержание общего имущества в многоквартирном доме в хорошем состоянии, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг людям, проживающим в таком доме.



Важно:

Статья 161.1. «Совет многоквартирного дома»
В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом и при этом в данном доме более чем 4 квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны выбрать Совет многоквартирного дома.



Что такое «содержание общего имущества» в многоквартирном доме?

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290), включает:



- ✓ осмотр общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемый собственниками помещений и ответственными лицами (это должностные лица органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива). Такой осмотр обеспечивает своевременное выявление плохого состояния общего имущества в многоквартирном доме



- ✓ обеспечение готовности электрического оборудования, которое входит в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения



- ✓ поддержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях



- ✓ уборку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме

- ✓ сбор и вывоз мусора



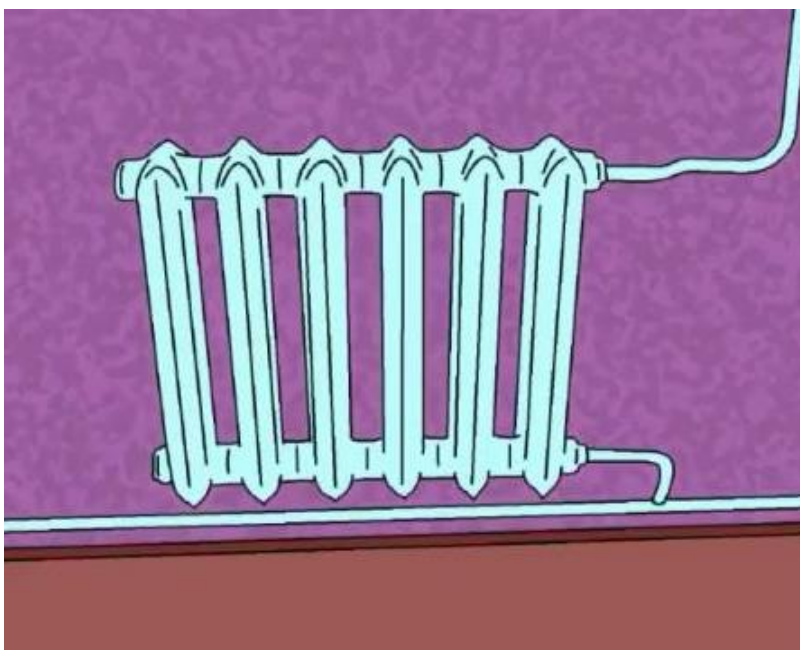
- ✓ меры пожарной безопасности (в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности)



- ✓ содержание и уход за зелеными насаждениями на придомовой территории, а также иными объектами благоустройства этого многоквартирного дома (например, детские площадки), расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества

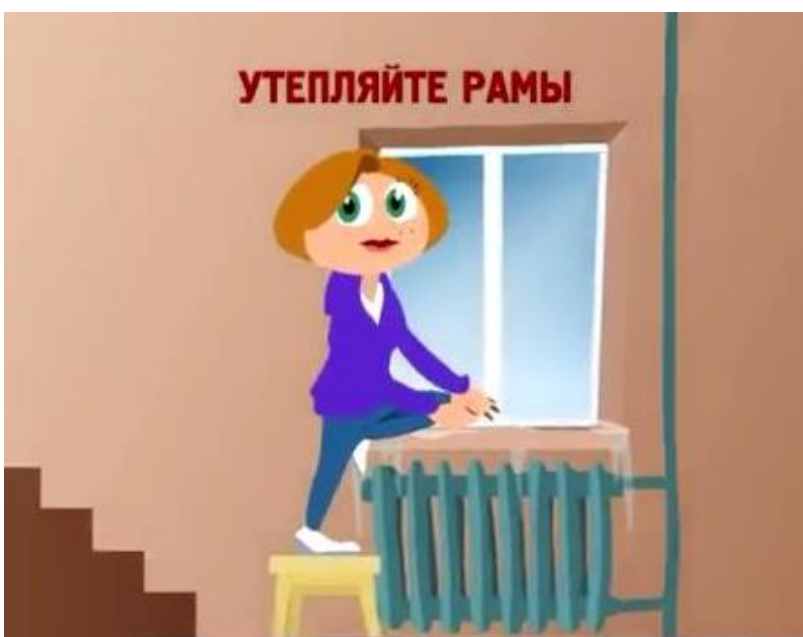


- ✓ текущий и капитальный ремонт, подготовку к отопительному периоду и т.п., а также ремонт объектов благоустройства этого многоквартирного дома, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества





- ✓ обеспечение установки счётчиков тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их правильного использования (проводить осмотры, техническое)



- ✓ мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности (в соответствии с законодательством Российской Федерации)



Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии со **статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации:**

- ✓ ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ✓ ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт;
- ✓ ремонт крыши;
- ✓ ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ✓ ремонт фасада;
- ✓ ремонт фундамента многоквартирного дома



Капитальный ремонт в жилом доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений, принимаемого большинством не менее 2/3 от общего числа голосов (статьи 44, 189 Жилищного кодекса Российской Федерации)



Собственники помещений вправе в любое время принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников. Фонд формируется за счет обязательных взносов собственников помещений (статьи 169, 170 Жилищного кодекса Российской Федерации)

