



**ИСТРИНСКАЯ
ГОРОДСКАЯ
ПРОКУРАТУРА
РАЗЪЯСНЯЕТ**

Текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме



Собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД.

В соответствии с требованиями ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, а также п. 2 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 определен Перечень мест общего пользования, к которым, в частности, относятся:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, колясочные, технические этажи, чердаки и подвалы);

- иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме;

- земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке.

Текущий и капитальный ремонт мест общего пользования проводится по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

Бремя расходов на содержание общего имущества в МКД несут собственники помещений в этом доме (ст. 210 ГК РФ; ч. 1 ст. 39 ЖК РФ), которые вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту мест общего пользования или привлекать иных лиц (п. 12 Правил N 491).

В зависимости от способа управления МКД содержание мест общего пользования может осуществляться: управляющей организацией; ТСЖ, ЖК, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом; застройщиком (в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию); лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в доме по передаточному акту; иными лицами, с которыми заключен договор о содержании и ремонте общего имущества в МКД; привлекаемыми специализированными организациями - в части выполнения работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии лифтового хозяйства и противопожарных систем МКД.

Содержание мест общего пользования включает в себя:

- осмотр помещений в целях выявления несоответствия их состояния требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- поддержание в таких помещениях необходимой температуры и влажности, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества (при наличии продухов);

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

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий и капитальный ремонт.

Собственники помещений в МКД на общем собрании утверждают перечень услуг и работ по содержанию мест общего пользования, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования

По общему правилу периодичность оказания услуг и выполнения работ определяется с учетом установленных законодательством требований, но собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении более частой периодичности.

Некоторые виды работ по содержанию мест общего пользования проводятся со следующей примерной периодичностью:

- сухая уборка и мойка пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. - не реже чем через пять дней;

- сухая уборка и мойка стен - не реже двух раз в год;

- мокрая уборка всех поверхностей лестничных клеток - не реже раза в месяц;

- ремонт подъездов - раз в пять лет или раз в три года в зависимости от классификации зданий и физического износа;

- планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов - раз в пять лет;

- уборка теплых чердачных помещений - не реже раза в год;

- побелка дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт - раз в три года.