

**Амурская городская прокуратура
разъясняет:**

«Обязанность организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, при проведении осенне-весенних осмотров домов»

Нормами статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Правительством Российской Федерации 13.08.2006 принято постановление № 491, которым утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Правила).

Согласно подпункту «а» пункта 10 Правил общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности.

Из пункта 14 Правил № 491 следует, что результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего, весеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

Пунктом 13 Правил № 491 установлено, что осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного,

жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Из п. 13(1) Правил № 491 осмотры общего имущества могут быть текущие, сезонные и внеочередные. Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества. Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

В соответствии с заключенным в установленном порядке договором управления, управляющая организация обязана осуществлять свою деятельность в соответствии действующим законодательством.

Учитывая вышеизложенные нормы Правил № 491 управляющая организация в рамках исполнения договора управления обязана проводить осмотр многоквартирных домов, т.е. общего имущества (находящегося за пределами жилых и нежилых помещений принадлежащих собственникам) и мест общего пользования, не реже чем два раза в год.

В случае, если в многоквартирном доме осуществлялся капитальный ремонт некоммерческой организацией «Региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае» (далее – Региональный оператор) за счет средств собственников и если период как минимум 3 лет на проведенных работах по капитальному ремонту выявлены отклонения организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обязана провести обследование участка МКД на котором образовались неисправности, зафиксировать соответствующим актом данные неисправности либо отклонения от норм и обратиться с соответствующим письмом к Региональному оператору о выявленных неисправностях.

Далее Региональный оператор обязан обратиться в организацию, осуществившей работы по капитальному ремонту для своевременного устранения выявленных в ходе установленного гарантийного срока

(обозначенная обязанность предусмотрена договором на проведение капитального ремонта МКД).

Данные работы проводятся за счет самой организации, осуществившей ремонт и проведение работ за счет собственников МКД недопустим и не должен повлечь необоснованных затрат самих собственников.

В случае, если организация, осуществляющая управление многоквартирным домом получит отказ в проведение таких гарантийных работ, она обязана обратиться либо в суд о понуждении к проведению обозначенных работ, в Министерство ЖКХ Хабаровского края, поскольку данное министерство осуществляет контрольные функции за Региональным оператором, в орган государственного жилищного надзора – Комитет регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края, либо в органы прокуратуру Хабаровского края.