**Информация о соблюдении обязательных требований по**  **содержанию мест общего пользования в жилом доме** **в сфере муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования Ребрихинский район Алтайского края**

Администрация Ребрихинского района Алтайского края в целях профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям в сфере муниципального жилищного контроля на территории муниципального образования Ребрихинский район Алтайского края информирует, что содержание мест общего пользования в МКД может осуществляться собственниками помещений или иными лицами с учетом выбранного способа управления.

Перечень работ, условия их выполнения и финансирования устанавливаются на общем собрании собственников помещений.

Собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме (далее - МКД) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД (п. 2 ст. 287.4, п. 1 ст. 287.5, п. 1 ст. 290 ГК РФ; ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

*Справка. Многоквартирный дом*

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности общее имущество. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого дома (ч. 6 ст. 15, п. п. 1 - 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

*Перечень мест общего пользования*

К общему имуществу МКД (местам общего пользования), в частности, относятся (п. п. 2, 3 ст. 287.5, п. 2 ст. 287.6, п. 1 ст. 290 ГК РФ; ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491):

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме. Например, это 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, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

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.

*Лица, обязанные содержать места общего пользования*

Собственники помещений 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 (п. п. 12, 16 Правил N 491; п. 8 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290):

1) управляющей организацией;

2) ТСЖ, ЖК, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) застройщиком (в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию);

4) лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в доме по передаточному акту;

5) иными лицами, с которыми заключен договор о содержании и ремонте общего имущества в МКД;

6) привлекаемыми специализированными организациями - в части выполнения работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии лифтового хозяйства и противопожарных систем МКД.

*Порядок содержания мест общего пользования*

Содержание мест общего пользования включает в себя, в частности (п. 11 Правил N 491):

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

2) 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);

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

4) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

5) 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;

6) 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 (п. 17 Правил N 491).

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 (п. 5 Правил N 290).

*Справка. Периодичность видов работ*

Некоторые виды работ по содержанию мест общего пользования проводятся со следующей примерной периодичностью (п. п. 3.2.7, 3.2.9, 3.3.6, 5.9.11 Правил и норм технической эксплуатации, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170):

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.

Текущий и капитальный ремонт мест общего пользования проводится по решению общего собрания собственников помещений в МКД (п. п. 1, 4.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 189 ЖК РФ; п. п. 18, 21 Правил N 491).

Бремя расходов на содержание общего имущества в МКД несут собственники помещений в этом доме (ст. 210 ГК РФ; ч. 1 ст. 39 ЖК РФ).

**Администрация Ребрихинского района**

**Алтайского края**

**14.11.2022 г.**