

В связи с периодически возникающими вопросами о порядке проведения работ по организации уборки мест общего пользования Администрация ГО Краснотурьинск разъясняет:

1. ЧЕМ ОБУСЛОВЛЕНО ТРЕБОВАНИЕ ПО ОРГАНИЗАЦИИ УБОРКИ ПОДЪЕЗДОВ?

Содержание общего имущества включает в себя уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования. (п.11 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г)

Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указывается исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г., либо исходя из расширенного перечня, который может включать перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень непредвиденных работ текущего и капитального характера. (Приказ Минстрой России №411/пр от 31.07.2014г.).

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон) **входят в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. и подлежат обязательному выполнению.**

2. ПОЧЕМУ НАЧИСЛЕНИЕ ПРОИЗВОДИТСЯ НА ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ?

Обязанность по несению расходов по содержанию общего имущества (в т.ч. пропорционально занимаемой площади) предусмотрена действующим жилищным законодательством, в т.ч.:

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (*ст.30 ЖК РФ*);

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы (*ст.36 ЖК РФ*);

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (*ст.37 ЖК РФ*);

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (*ст.39 ЖК РФ*);

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения (*ст.158 ЖК РФ*);

В состав общего имущества включаются межквартирные лестничные площадки, лестницы (*п.2 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., далее «правила»*);

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, **устанавливаются Правительством Российской Федерации** (*п.11(1) правил*);

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме включают в себя сухую и влажную уборку тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажную протирку подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон (*п.23 минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядком их оказания и выполнения, утвержденным постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г.*);

3. КЕМ УТВЕРЖДАЕТСЯ РАЗМЕР ПЛАТЫ?

Порядок утверждения размера платы за жилое помещение также определен действующим законодательством:

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также **размер их финансирования** (*п.17 правил*);

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме (*ст.156 ЖК РФ*);

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (ст.158 ЖК РФ);

По состоянию на сегодняшний день на территории ГО Краснотурьинск, в случае отсутствия вышеуказанного решения собственников применяется размер платы, утвержденный Постановлением Администрации ГО Краснотурьинск №613 от 17.06.2016г. «Об установлении платы за содержание жилого помещения нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирных жилых домах и собственникам помещений в многоквартирных жилых домах, не принявших решение о размере платы».

В соответствии с п.3.1.7 приложения №5 указанного постановления

«3.1.7. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, кроме домов, оборудованных лифтами:

3.1.7.1. Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов.

3.1.7.2. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.

3.1.7.3. Мытье окон.

3.1.7.4. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).

3.1.7.5. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

3.1.7.6. Работы по содержанию и уборке лестничных клеток в многоквартирных жилых домах, кроме домов, оборудованных лифтами (таблица 4.1).»

4. МОЖНО ЛИ ОТКАЗАТЬСЯ ОТ УБОРКИ ПОДЪЕЗДОВ?

Дополнительных условий для осуществления уборки лестничных клеток (в т.ч. наличие решения общего собрания собственников) не предусмотрено, а категория многоквартирных домов «без уборки мест общего пользования» в постановлении Администрации ГО Краснотурьинск №613 от 17.06.2016г. отсутствует. Отдельное начисление платы за уборку мест общего пользования управляющими организациями не производится. Работы выполняются в рамках действующей платы «Содержание жилого помещения». При этом, в случае непредоставления услуги, предусмотрена процедура снятия платы (перерасчет).

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом) (п.16 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г)

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 № 6464/10, все текущие, неотложные, обязательные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

В соответствии с определением Верховного суда Российской Федерации от 14 марта 2017 г. N 306-КГ17-1124 работы по регулярной уборке лестничных клеток включены в минимальный перечень работ, осуществляемых при управлении домом и должны выполняться независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение собственников помещений в доме.

Учитывая вышеизложенное:

- 1. Работы по уборке мест общего пользования организованы управляющими организациями и ТСЖ в полном соответствии с нормами действующего законодательства и подлежат безусловному выполнению.**
- 2. Право собственников (в т.ч. через решение их общего собрания) отказаться от работ (услуг), входящих в минимальный перечень, действующим законодательством не предусмотрено.**
- 3. Право собственников проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, равно как и право требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения предусмотрено п.40 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г. Реализация указанного права возможна, в т.ч. и через создаваемые собственниками советы домов.**

Администрация ГО Краснотурьинск