**Памятка потребителя при содержании общего имущества**

**многоквартирного дома**

Содержание общего имущества многоквартирного дома (далее – МКД) - непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

Требования к содержанию общего имущества утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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" (далее – Правила).

В состав общего имущества включаются (п. 2 Правил):

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или)

нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

В состав работ и услуг по содержанию общего имущества не входят (п. 15 Правил):

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, которое не является помещением общего пользования;

- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, которые не являются помещениями общего пользования;

- уборка и очистка земельных участков, которые не входят в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Собственники помещений в МКД обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

- платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД - в случае управления МКД

управляющей организацией (УО) или непосредственно собственниками помещений;

- обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищного, жилищно-строительного (ЖСК) кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (СПК). При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с ч. 6 ст. 155 ЖК РФ.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется:

- на общем собрании собственников помещений (если в доме не созданы ТСЖ и кооперативы). Размер платы определяется с учетом предложений УО и устанавливается на срок не менее чем 1 год;

- органами МСУ (если собственники не установили такой размер на общем собрании).

При управлении МКД управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с управляющей организацией порядке (п. 38 Правил ).

ТСЖ, ЖК, ЖСК или иной СПК могут выполнять работы по содержанию и ремонту своими силами или привлекать на основании договоров лиц, которые выполняют соответствующие виды работ (ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ).

В договоре управления, заключенном с УО должен содержаться перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы (ч. 2,3 ст. 162 ЖК РФ).

**Способы восстановления нарушенных прав:**

1. Досудебный и судебный порядок.

Потребитель вправе:

- получать от исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения (в договоре этот срок может быть уменьшен);

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в т.ч. путем проведения необходимый экспертизы);

- требовать от исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять их полноту и своевременность устранения.

В случае оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества потребитель вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в письменной или устной форме в течении 6 месяцев после соответствующего нарушения.

В целях выявления факта нарушения проводится проверка, по результатам которой составляется акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае отказа в удовлетворении требований в добровольном порядке обратиться в суд исковым заявлением.