**Роспотребнадзор информирует. Изучаем услуги ЖКХ.**

**Предоставление газоснабжения ненадлежащего качества.**

Содержание общего имущества 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 ПП РФ от 13.08.2006г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в МКД 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 МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила № 491).

Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается в зависимости от способа управления МКД (п. 16 Правил N 491):

а) собственниками помещений:

   - путем заключения договора управления МКД с УК;

  - путем заключения договора с лицами, оказывающими соответствующие виды услуг и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении МКД);

б) ТСЖ, ЖК, ЖСК или иным СПК (при управлении МКД):

   - путем членства собственников в указанных организациях;

 - путем заключения собственниками, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества.

ТСЖ, ЖК, ЖСК или иные 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 УК 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).

В состав общего имущества включаются:

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), 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 № 491**)**:

- 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.

**Состав минимального перечня** необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлены ПП РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013г. № 290 (Далее - Перечень № 290).

Перечень услуг и работ из числа состава минимального перечня, периодичность их оказания и выполнения определяются в зависимости от способа управления МКД и закрепляются в соответствующих документах (например, договоре управления с УК, уставе ТСЖ или кооператива и др.).

Надлежащее содержание систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем МКД должно осуществляться специализированными организациями.

Порядок определения и внесения размера платы за содержание общего имущества

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества МКД соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем (ст. 39 ЖК РФ, п. 28 Правил № 491):

- внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД (при управлении УК или непосредственно собственниками помещений);

- внесения обязательных платежей и взносов (при членстве собственников в ТСЖ и кооперативах). При этом, собственники помещений, не являющиеся членами этих организаций, вносят такую плату на основании договоров (ч.6 ст. 155 ЖК РФ).

Неиспользование собственниками (в т.ч. нанимателями, иными лицами) помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение (ч.11 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 управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем 1 год;

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

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливаются органами местного самоуправления.

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 № 491).

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 течение 6 месяцев после соответствующего нарушения.

В течение 2 рабочих дней с даты получения заявления, исполнитель должен направить  потребителю извещение о дате его получения, присвоенный регистрационный номер и последующее  его удовлетворение (либо отказ с указанием таких причин).

В целях выявления факта нарушения проводится проверка, по результатам которой составляется актнарушения 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.

2. Административная ответственность.

Невыполнение исполнителем (управляющей организацией, ТСЖ, кооперативом) обязанности по осуществлению содержания и ремонта общего имущества в МКД влечёт административную ответственность по ст. 7.22 КоАП РФ. В целях привлечения исполнителя к административной ответственности по указанной статье, гражданину рекомендуется обратиться с письменным заявлением в Государственную жилищную инспекцию Краснодарского края.