

КАКИЕ ОБЯЗАННОСТИ НЕСЕТ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

На управляющую организацию возложены обязанности по управлению многоквартирным домом (МКД), по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома и предоставлению коммунальных услуг.

Основания возникновения обязанностей управляющей организации

Собственники помещений в МКД могут выбрать в качестве способа управления домом управление управляющей организацией (п. 3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, то управляющая организация для управления таким домом определяется решением уполномоченного органа (органа местного самоуправления/органа государственной власти субъекта РФ) на срок не более года (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616).

Обязанности управляющей организации устанавливаются договором управления МКД, а в случае определения управляющей организации решением уполномоченного органа - указанным решением. К ним, в частности, относятся (ч. 2.3 ст. 161, ч. 1, 2, 4 ст. 162 ЖК РФ; п. 2 Правил N 1616):

- выполнение работ и оказание услуг по управлению МКД;
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в доме, а также лицам, которые пользуются помещениями в этом доме, либо в установленных случаях обеспечение готовности инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг;
- осуществление иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

Перечень указанных работ и услуг приводится в договоре или вышеуказанном решении уполномоченного органа (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; пп. "а" п. 2 Правил N 1616).

Обязанности по управлению МКД

Управление МКД предполагает выполнение установленных стандартов, в частности (ч. 3.1, 6 ст. 45, ч. 13 ст. 155 ЖК РФ; п. п. 2, Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416):

1) прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);

2) ведение реестра собственников помещений в МКД и предоставление этого реестра в определенных случаях заинтересованным лицам, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в доме на основании договоров;

3) подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, например о проведении капитального ремонта дома, о мерах для снижения объема потребления энергоресурсов;

4) организацию рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением домом, а также в установленных случаях обеспечение проведения общего собрания по обращению собственников помещений в МКД, в том числе направление уведомлений о проведении собрания и оформление необходимых документов;

5) организацию оказания услуг и выполнения работ согласно перечню, утвержденному решением общего собрания, например определение способа выполнения работ, заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и

контроль за подрядчиками;

б) организацию и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе начисление платежей и взносов по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД, а также письменное информирование в установленные сроки об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Обязанности по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД

В части надлежащего содержания и ремонта общего имущества МКД к обязанностям управляющей организации, в частности, относятся (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; пп. "б" п. 2 Правил и Минимального перечня, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290):

- 1) проверка технического состояния видимых частей конструкций;
- 2) проверка кровли на отсутствие протечек, а при их выявлении - незамедлительное устранение вызвавших их нарушений;
- 3) проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- 4) работы в целях надлежащего содержания лестниц, фасадов, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений;
- 5) проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета;
- б) замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- 7) восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 8) организация проведения работ по устранению нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях;
- 9) сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- 10) работы по содержанию и очистке придомовой территории;
- 11) работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок (за исключением уборки мест погрузки таких отходов);
- 12) проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Для повседневного контроля за работой внутридомовых инженерных систем дома, контроля качества коммунальных ресурсов, круглосуточной регистрации и контроля выполнения в установленные сроки заявок собственников и пользователей помещений МКД по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества МКД, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления МКД, управляющая организация должна создать круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (п. п. 9, 10, 12, 13 Правил N 416).

Обязанности по предоставлению коммунальных услуг

В части предоставления коммунальных услуг управляющая организация, в частности, обязана (п. 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354):

- 1) предоставлять их в необходимом объеме и надлежащего качества;
- 2) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг;
- 3) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, предоставить потребителю возможность ознакомиться с ними;
- 4) обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета не позднее трех месяцев со дня принятия собственниками помещений в МКД решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета (далее - ОДПУ) в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением (кроме случаев, когда предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающей организацией).

Если коммунальные услуги предоставляет ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ресурсоснабжающая организация), управляющая организация обязана (ч. 11 ст. 161 ЖК РФ):

- 1) предоставлять ресурсоснабжающей организации информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (если они передаются собственниками и нанимателями помещений в управляющую организацию) и ОДПУ;

- 2) осуществлять контроль качества предоставления коммунальных услуг и непрерывность их подачи;

- 3) принимать от собственников и нанимателей обращения о нарушениях требований к предоставляемым коммунальным услугам или нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении таких обращений;

- 4) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу МКД для осуществления в предусмотренных случаях приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг либо самостоятельно производить указанные действия по соглашению с ресурсоснабжающей организацией.

Обязанности по предоставлению информации

Управляющая организация определенным способом должна обеспечить собственникам помещений в МКД свободный доступ к установленной законом информации о своей деятельности (ч. 10, 10.1 ст. 161 ЖК РФ; ч. 4, 5 ст. 6 Закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ; п. 5 Стандарта, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731).

По запросам граждан управляющая организация обязана предоставлять информацию о выполненных работах и оказанных (предоставленных) услугах, о ценах (тарифах) и размерах платы за такие работы и услуги, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и внеочередных собраниях собственников помещений, а также иную предусмотренную информацию в срок от одного до десяти рабочих дней (ч. 2 ст. 165 ЖК РФ; п. п. 34, 36 Правил N 416).

Управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором, должна представлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).