

Управление домом управляющей компанией: основание, права и обязанности.

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

В силу ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в МКД обязаны выбрать способ управления домом. Одним из способов управления домом является управление управляющей компанией.

Обязанности управляющей организации устанавливаются договором управления МКД.

В частности к ним относятся:

- 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 (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Обязанность управляющей компании 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;
- 6) 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, выполнения заявок собственников и пользователей помещений МКД об устранении их неисправностей и повреждений управляющая организация должна создать круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу (п. п. 9, 10, 12, 13 Правил N 416).

Старший помощник Катав-Ивановского  
городского прокурора

Т.Ю. Кучина