

ОБЯЗАННОСТИ ЖИЛЬЦОВ И УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Часто, живя в многоквартирном доме, жильцы сталкиваются с теми или иными проблемами: сломанный мусоропровод, грязные лестничные клетки, наличие насекомых и грызунов в подъезде и мусорокамере. Как с этим бороться? Куда обращаться? Давайте попробуем разобраться!

Ответственность за жилой фонд несут организации, эксплуатирующие жилой фонд и сами жильцы дома. Организации могут быть любой организационно - правовой формы, и они фактически отвечают за поддержание наших домов и придомовой территории в надлежащем санитарно-техническом состоянии.

Ранее эта функция возлагалась на жилищно-эксплуатационные конторы (ЖЭК), жилищно-эксплуатационные управления (ЖЭУ), ремонтно-эксплуатационные управления (РЭУ), ремонтно-эксплуатационные предприятия (РЭП). В настоящее же время жилой фонд обслуживают частные управляющие компании (УК) и товарищества собственников жилья (ТСЖ).

Согласно жилищному кодексу, услуги управляющих компаний и товариществ собственников жилья бывают:

— **обязательные**, включающие перечень работ постоянного и сезонного характера, направленных на поддержание надлежащего санитарно-технического состояния дома и исправную работу коммуникаций;

— **необязательные**, которые заказываются жильцами дома в индивидуальном порядке и оплачиваются отдельно. Так, сотрудники управляющей компании могут заменить в подъезде старые деревянные рамы пластиковыми окнами, выполнить качественный нестандартный ремонт лестничных клеток, установить новые отопительные элементы взамен старых чугунных батарей. Эти работы не входят в обязательный перечень, но выполняются по индивидуальным заявкам, если у жильцов возникает желание улучшить таким образом свой дом.

К обязательным услугам относятся работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- своевременное проведение уборки и ремонтных работ в подъезде, на чердаках, в подвалах, технических подпольях.
- 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.
- организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.
- организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.
- обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
- другие работы, обеспечивающие надлежащее санитарно-техническое состояние дома (ремонт кровли, своевременное устранение засоров канализации или вентиляции, ремонт отмостков).
- организация дезинсекции и дератизации.

Периодичность выполнения работ, в том числе работ по уборке подъездов, должна быть прописана в договоре управления многоквартирным домом.

Например, согласно рекомендациям по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда МДК 2-02.01 (утв. приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 г. №139), мытье окон, обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, плафонов отопительных приборов проводится два раза в год. Влажное подметание лестничных маршей нижних трех этажей – ежедневно, влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этаже – три раза в неделю. Два раза в месяц должно осуществляться мытье полов в подъезде, лифте и камере мусоропровода. Влажная уборка перил, подоконников, почтовых ящиков осуществляется один раз в месяц.

Данный приказ носит рекомендательный характер, жильцы дома согласно договору с управляющей компанией могут изменить периодичность и объем проведения работ.

Оказание услуг и выполнение работ осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

Некоторые нарушения управляющая компания должна устранять незамедлительно, например, засор мусоропровода, отсутствие освещения в подъездах, засор канализации.

В случаях, когда срочного выполнения работ не требуется, управляющая компания разрабатывает план проведения восстановительных работ.

Если управляющая компания не выполняет своих обязанностей, жильцы могут обратиться в суд и добиться, либо снижения оплаты, либо выполнения всего перечня работ с надлежащим качеством. Кроме того, жильцы могут подать жалобу в органы Роспотребнадзора и в Государственную жилищную инспекцию.

Но не только организации, которые обслуживают жилой фонд, несут ответственность за эксплуатацию жилого здания, жильцы тоже должны соблюдать правила проживания в жилых помещениях, а именно:

- при осуществлении ремонтных работ в квартирах не допускать расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней.

- не устраивать вход в туалет непосредственно из кухни.

- не демонтировать вентиляционные короба, не объединять вентиляционные каналы кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

- не срезать полотенцесушители в ванных комнатах.

- при объединении балкона или лоджии с жилой комнатой или кухней, позаботиться о том, чтобы температура и влажность в смежных жилых помещениях оставалась неизменной.

- при установке кондиционера, обращать внимание на его технические характеристики. Шум от работающего кондиционера должен соответствовать санитарным нормам по уровням шумов — днем (с 7 утра до 23 часов вечера - 40 децибел (максимум 55 дБа); — ночью - 30 дБа, (максимум до 45 дБа).

- не захламлять, не загрязнять, не затоплять жилые помещения, подвалы и технические подполья, лестничные пролеты и клетки, чердачные помещения.

В случае, если жильцы нарушают правила проживания в многоквартирном доме, управляющая компания также вправе обратиться в суд, органы Жилинспекции или в другие органы исполнительной власти по принадлежности.

Консультации можно получить:

— в Общественной приемной Управления Роспотребнадзора по Новгородской области по телефонам: 971-106, 971-083.

-в Центре по информированию и консультированию потребителей по адресу: г. Великий Новгород, ул. Германа 29а, каб.5,10,12 ; тел. 77-20-38; 73-06-77

Управления Роспотребнадзора по Новгородской области

-по телефону Единого консультационного центра Роспотребнадзора, который функционирует в круглосуточном режиме, по телефону 8 800 555 49 43 (звонок бесплатный), без выходных дней на русском и английском языках;

-в отделе МФЦ по г. Великому Новгороду (адрес: 173000, г. Великий Новгород, ул. Большая Московская, д. 24) консультации можно получить каждый первый четверг месяца с 10-00 до 17- 00.

Самостоятельная передача заявителем письменных обращений в Управление Роспотребнадзора по Новгородской области, направление по почте или курьером осуществляется по адресу: 173002, г. Великий Новгород, ул. Германа, д.14.

Обращения граждан в форме электронных сообщений направляются в Управление Роспотребнадзора по Новгородской области путем заполнения [специальной формы](#) в разделе сайта Управления Роспотребнадзора «Прием обращений граждан» и поступают в общественную приемную Управления Роспотребнадзора по Новгородской области.