

Понятие «надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме»

Согласно Правилам №491 общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Из совокупности норм Правил № 491 под надлежащим содержанием общего имущества в многоквартирном доме понимается содержание такого имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Требования к надлежащему содержанию общего имущества МКД установлены следующими законодательными актами:

- Федеральным законом от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (далее – Закон №184-ФЗ);
- Федеральным законом № 52-ФЗ;
- Законом о защите прав потребителей;
- иными.

Рассмотрим, какие требования предъявляются указанными законодательными актами к содержанию общего имущества многоквартирных домов

Требования, предъявляемые законодательством о техническом регулировании:

Законодательство Российской Федерации о техническом регулировании состоит из Закона № 184-ФЗ, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов, нормативных правовых актов Российской Федерации (в т.ч. технических регламентов).

Закон №184-ФЗ регулирует отношения, возникающие при эксплуатации многоквартирного дома и оценке соответствия выполнения работ или оказания услуг,

связанных с эксплуатацией МКД, требованиям технических регламентов, положениям стандартов или условиям договоров.

Технические регламенты устанавливаются для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации) и принимаются в целях:

- защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений;
- предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей;
- обеспечения энергетической эффективности.

Особенности технического регулирования в области обеспечения безопасности зданий и сооружений устанавливаются Федеральным Законом № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее – Закон № 384-ФЗ).

Объектом технического регулирования в Законе № 384-ФЗ являются здания и сооружения любого назначения (в т.ч. многоквартирные жилые дома), а также входящие в их состав системы инженерно-технического обеспечения и связанные со зданиями и с сооружениями процессы проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, **эксплуатации** и утилизации (сноса).

Закон № 384-ФЗ устанавливает к зданиям и сооружениям минимально необходимые требования:

- 1) механической безопасности;
- 2) пожарной безопасности;
- 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- 6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
- 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

К обеспечению безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации техническим регламентом предъявляются следующие требования:

1. Безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

2. Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Эксплуатация зданий и сооружений должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие зданий и сооружений требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений и требованиям оснащенности зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации зданий и сооружений (требование установлено в соответствии со ст. 11-13 Закона № 261-ФЗ).

В целях периодического удостоверения соответствия характеристик эксплуатируемого здания требованиям Закона № 384-ФЗ и проектной документации для подтверждения возможности его дальнейшей эксплуатации осуществляется оценка соответствия самих зданий, а также связанных со зданиями процессов их эксплуатации.

Обязательная оценка соответствия зданий, а также связанных со зданиями процессов эксплуатации, требованиям Закона № 384-ФЗ и требованиям, установленным в проектной документации, осуществляется в форме:

- 1) эксплуатационного контроля;
- 2) государственного контроля (надзора).

Оценка соответствия зданий, а также связанных со зданиями процессов эксплуатации в форме эксплуатационного контроля осуществляется лицом, ответственным за эксплуатацию здания, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оценка соответствия зданий, а также связанных со зданиями процессов эксплуатации в форме государственного контроля (надзора) осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

Требования технического регламента к зданиям и сооружениям, а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), установленные Закона № 384-ФЗ, не применяются вплоть до реконструкции или капитального ремонта здания или сооружения к следующим зданиям и сооружениям:

- 1) к зданиям и сооружениям, введенным в эксплуатацию до вступления в силу таких требований;

2) к зданиям и сооружениям, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых осуществляются в соответствии с проектной документацией, утвержденной или направленной на государственную экспертизу до вступления в силу таких требований;

3) к зданиям и сооружениям, проектная документация которых не подлежит государственной экспертизе и заявление о выдаче разрешения на строительство которых подано до вступления в силу таких требований.

В целях технического регламента строительные нормы и правила, утвержденные до дня вступления в силу Закона № 384-ФЗ, признаются сводами правил.

Для обеспечения соблюдения требований Закона № 384-ФЗ Правительством Российской Федерации утвержден Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил) (Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010г. № 1047-р):

Национальные стандарты

ГОСТ 27751-88 "Надежность строительных конструкций и оснований".

ГОСТ 25100-95 "Грунты. Классификация".

ГОСТ 30494-96 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях".

ГОСТ Р 22.1.12-2005 "Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Структурированная система мониторинга и управления инженерными системами зданий и сооружений. Общие требования".

ГОСТ Р 53778-2010 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния".

и т.д.

Своды правил

СНиП II-26-76 "Кровли".

СНиП II-25-80 "Деревянные конструкции".

СНиП II-22-81* "Каменные и армокаменные конструкции". Разделы 1 - 6.

СНиП II-23-81* "Стальные конструкции".

СНиП 2.02.03-85 "Свайные фундаменты".

СНиП 2.03.06-85 "Алюминиевые конструкции".

СНиП 2.03.11-85 "Защита строительных конструкций от коррозии".

СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий".

СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

СНиП 23-05-95* "Естественное и искусственное освещение".

СНиП 31-02-2001 "Дома жилые многоквартирные".

СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий".

СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные".

СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха".

и т.д.

До вступления в действие остальных технических регламентов в соответствии с постановлением Государственного комитета РФ по стандартизации и метрологии от 30.01.2004 г. № 4 государственные и межгосударственные стандарты, принятые Госстандартом России до 1 июля 2003 года, признаются национальными стандартами. Требования, установленные указанными национальными стандартами, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям:

- защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества;
- охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений;
- предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей.

К национальным (государственным) стандартам РФ (впредь до вступления в силу соответствующих технических регламентов) относятся:

ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги»;

ГОСТ Р 52624-2006 (ЕН 81-71:2005) «Лифты пассажирские. Требования вандалозащищенности»;

ГОСТ Р 52626-2006 (ЕН 81-80:2003) «Лифты. Методология оценки и повышения безопасности лифтов, находящихся в эксплуатации»;

ГОСТ 22011-95 «Лифты пассажирские и грузовые»;

ГОСТ 12.1.004 «Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования»;

прочие национальные (государственные) стандарты РФ, в части соответствующей целям защиты жизни и здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества.

Кроме национальных стандартов в области нормативно-технических требований к процессу эксплуатации жилых зданий в настоящее время действуют:

ПУБЭЛ (Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов), утверждённые Постановлением Госгортехнадзора России от 16.05.03 №31;

Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утверждённые Приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 г. № 115;

ВСН 53-86(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», утверждённые Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 24.12.86 №446;

прочие правила и нормы, изданные различными министерствами и ведомствами, устанавливающие требования безопасности жилищных услуг и условий их предоставления для жизни, здоровья, имущества потребителя и охраны окружающей среды; а также требования противопожарной защиты помещений, зданий и других строительных сооружений на всех этапах их эксплуатации.

В целях обеспечения безопасности для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (далее - Положение). Положением установлены требования, которым должно отвечать жилое помещение, основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Приложениями 1 и 2 к Положению установлены соответственно формы Заключения о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания и Акта обследования помещения.

Требования, предъявляемые законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии:

Закон № 52-ФЗ направлен на обеспечение санитарно-эпидемиологического благополучия населения, как одного из основных условий реализации конституционных прав граждан на охрану здоровья и благоприятную окружающую среду.

Под санитарно-эпидемиологическим благополучием населения понимается состояние здоровья населения, среды обитания человека, при котором отсутствует вредное воздействие факторов среды обитания на человека и обеспечиваются благоприятные условия его жизнедеятельности. Санитарно-эпидемиологическое благополучие населения обеспечивается:

- посредством контроля за выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий и обязательным соблюдением гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами санитарных правил как составной части осуществляемой ими деятельности;

- государственного санитарно-эпидемиологического нормирования;

- государственного санитарно-эпидемиологического надзора;
- сертификации продукции, работ и услуг, представляющих потенциальную опасность для человека;
- лицензирования видов деятельности, представляющих потенциальную опасность для человека; и другими мерами.

Законодательство в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (далее - санитарное законодательство) основывается на Конституции Российской Федерации и состоит из Закона № 52-ФЗ, других федеральных законов, а также принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Отношения, возникающие в области охраны окружающей среды, в той мере, в какой это необходимо для обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, регулируются законодательством Российской Федерации об охране окружающей среды и Законом № 52-ФЗ.

Статьей 10 Закона № 52-ФЗ установлены следующие обязанности граждан:

- выполнять требования санитарного законодательства, а также постановлений, предписаний и санитарно-эпидемиологических заключений осуществляющих государственный санитарно-эпидемиологический надзор должностных лиц;
- заботиться о здоровье, гигиеническом воспитании и об обучении своих детей;
- не осуществлять действия, влекущие за собой нарушение прав других граждан на охрану здоровья и благоприятную среду обитания.

Законом № 52-ФЗ непосредственно установлены санитарно-эпидемиологические требования к питьевой воде, а также к питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению; к сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления; к содержанию жилых помещений.

Содержание жилых помещений согласно настоящему закону должно отвечать санитарным правилам, соблюдение которых является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц. (Примечание. Здесь под содержанием жилого помещения понимается в т.ч. и содержание общего имущества многоквартирного дома, как в целом недвижимого объекта)

На территории Российской Федерации действуют федеральные санитарные правила, утвержденные и введенные в действие федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населённых мест»;

СанПиН N 2.1.4.559-96 "Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества"

СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

СП 3.5.3.1129-02 «Санитарно-эпидемиологические требования к проведению дератизации»;

СП 3.5.3.554-96 «Организация и проведение дератизационных мероприятий»;

СП 3.5.2.541-96 «Требования к организации и проведению мероприятий по уничтожению бытовых насекомых и комаров подвальных помещений»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещённому освещению жилых и общественных зданий»;

прочие правила и нормативы, устанавливающие санитарно-эпидемиологические требования (в том числе критерии безопасности и (или) безвредности факторов среды обитания для человека, гигиенические и иные нормативы), несоблюдение которых создает угрозу жизни или здоровью человека, а также угрозу возникновения и распространения заболеваний.

Нормативные правовые акты, касающиеся вопросов обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, принимаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, решения юридических лиц по указанным вопросам, государственные стандарты, строительные нормы и правила, правила охраны труда, ветеринарные и фитосанитарные правила не должны противоречить санитарным правилам.

В соответствии с законодательством Российской Федерации за нарушение санитарного законодательства устанавливается дисциплинарная, административная и уголовная ответственность.

Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица вследствие нарушения санитарного законодательства, подлежит возмещению гражданином или юридическим лицом, причинившими вред, в полном объеме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Правила №170 определяют требования к порядку обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

- обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
- проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;
- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Правилами №170 установлены виды работ (услуг), обязательные для выполнения при техническом обслуживании, подготовке к зиме, санитарном содержании жилищного фонда. В Приложениях к Правилам №170 приводятся рекомендуемые перечни работ и услуг по содержанию и ремонту жилых зданий.

Требования, предъявляемые законодательством о защите прав потребителей:

Правилами № 491 установлены способы обеспечения надлежащего содержания общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (ч.5 ст. 161, ст. 162 ЖК РФ);

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом) (ст.164 ЖК РФ);

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях (разделы V, VI ЖК РФ);

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями (п. 2 ст. 138 ЖК РФ).

Отношения в области защиты прав потребителей, возникающие у собственников помещений при заключении указанных договоров, регулируются Гражданским кодексом РФ, Законом о защите прав потребителей, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения; Правила предоставления коммунальных услуг).

Закон о защите прав потребителей гарантирует защиту прав потребителей при выполнении работ (оказании услуг) и устанавливает ответственность исполнителя за нарушение прав потребителя, в т.ч. сроков выполнения работ (оказания услуг), некачественное выполнение работ (оказание услуг), ненадлежащую информацию о товаре (работе, услуге), вред, причиненный вследствие недостатков товара (работы, услуги).

В соответствии со ст.16 Закона о защите прав потребителей условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными. Если в результате исполнения договора, ущемляющего права потребителя, у потребителя возникли убытки, они подлежат возмещению исполнителем в полном объеме. Запрещается обуславливать приобретение

одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг). Убытки, причиненные потребителю вследствие нарушения его права на свободный выбор товаров (работ, услуг), возмещаются исполнителем в полном объеме. Запрещается обуславливать удовлетворение требований потребителей, предъявляемых в течение гарантийного срока, условиями, не связанными с недостатками товаров (работ, услуг).

Исполнитель не вправе без согласия потребителя выполнять дополнительные работы, услуги за плату. Потребитель вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, потребитель вправе потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы.

Требования, исходящие из иного законодательства:

Требования в области пожарной безопасности содержания жилых зданий установлены Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», в соответствии с которыми разрабатываются и принимаются нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие вопросы обеспечения пожарной безопасности объектов защиты (продукции).

Технический регламент о требованиях пожарной безопасности принят в целях защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров, определяет основные положения технического регулирования в области пожарной безопасности и устанавливает общие требования пожарной безопасности к объектам защиты (продукции), в том числе к зданиям, сооружениям и строениям, промышленным объектам, пожарно-технической продукции и продукции общего назначения.

Требования в области обращения с отходами потребления в целях предотвращения вредного воздействия отходов потребления на здоровье человека и окружающую среду установлены Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».