Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Как содержать общее имущество

Общее имущество необходимо содержать в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в части энергосбережения и повышения энергоэффективности.
Архитектурный облик дома МКД должен соответствовать проектной документации. УО должна обеспечивать сохранение и поддержание характеристик, которые обеспечивают надёжность и безопасность МКД.
Кроме того, в безопасности должны находится жизнь и здоровье граждан, а также их имущество. Все права и законные интересы собственников помещений должны быть соблюдены (п.п. «а», «б» п. 10 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).
Земельный участок, на котором расположен МКД, а также жилые и нежилые помещения общего пользования должны быть доступны для использования, в том числе и инвалидам и другим маломобильным группам граждан.

Как содержать общее имущество, какие именно работы выполнять, чтобы соблюдать требования законодательства, зависит от многих факторов: в каком состоянии находится МКД, что именно входит в состав ОИ, какие конструктивные особенности и степень физического износа дома, даже климатические условия его расположения.

Чтобы должным образом содержать ОИ необходимо:

- Проводить осмотр общего имущества, чтобы своевременно выявить нарушения и неполадки. Такие осмотры проводят собственники или ответственные лица (п. 11, 14, 22 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- По результатам осмотров принимают решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ и требованиям обеспечения безопасности граждан, о мерах, необходимых для устранения выявленных нарушений технического состояния и об отражении в акте осмотра факта достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности. Вся эта информация должна быть отражена актах осмотров отдельных элементов общего имущества;
- Предоставлять собственникам помещений не позднее 5 дней с даты обращения информации о перечнях, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ (п.п. «б» п. 40 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- Предоставлять собственникам помещений в МКД возможность проверять объёмы, качество и периодичность оказанных услуг и выполненных работ, результаты проверки оформляются актом проверки или актом экспертизы качества работ и услуг (п.п. «в» п. 11 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- Следить, чтобы температура и влажность помещений, которые входят в состав общего имущества, соответствовали необходимым нормам, а внутридомовые и инженерные системы электроснабжения и электрического оборудования были готовы к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения (п.п. «в» п. 11 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а именно проводить осмотры, техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования (п.п. «д» п. 10, п. 18, п. 31 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- Оформлять результаты осмотров актами осмотра, результаты выполненных работ – актами выполненных работ;
- Проводить уборку помещений общего пользования и земельного участка, а также сбор и вывоз жидких коммунальных отходов;
- Необходимо организовать места для сбора и накопления ртутьсодержащих ламп, чтобы затем передавать их в специализированные организации;
- Содержать места накопления твёрдых отходов в соответствии с требованиями;
- Соблюдать меры пожарной безопасности (п.п «е» п. 11 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- Ухаживать за элементами озеленения и другими объектами, которые предназначены для обслуживания, эксплуатации и находятся на земельном участке;
- Выполнять текущий ремонт ОИ по решению ОСС на основе предложений УО о перечне, обёмах работ, учитывающих степень физического износа и технического состояния ОИ (пп. 18, 31 ПП РФ от 13.08.2006 № 491), результаты работы должны быть отражены в акте выполненных работ;
- Составлять предложения о перечне, объёмах работ по текущему ремонту ОИ и вносить их в установленном порядке на утверждение ОСС;
- Подготавливать и вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов. порядке финансирования ремонта для принятия ОСС решения об оплате расходов в соответствии со ст. 158 ЖК РФ (п. 37 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- Выполнять подготовку к сезонной эксплуатации;
- Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в соответствии с законодательством РФ (п.п. «ж» п. 10 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- Отражать состояние ОИ и выполненные работы в технической документации на МКД (п. 24 ПП РФ от 13.08.2006 № 491);
- Организовать установку и ввести в эксплуатацию общедомовые приборы учёта;
- Приобретать холодную, горячую воду, электрическую энергию, обеспечивать отведение сточных вод, если конструктивные особенности дома это позволяют.

Собственники помещений в МКД вправе сами выполнять все эти действия, кроме организации и обустройства мест накопления ртутьсодержащих отходов и приобретения ресурсов или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ – всё зависит от выбранного способа управления МКД.

Что не входит в список работ и услуг

Согласно п. 15 ПП РФ от 13.08.2006 № 491 собственники не могут требовать выполнения работ по ремонту, содержанию и утеплению дверей, окон и балконных блоков, если они находятся внутри жилого или нежилого помещения, которое не относится к местам общего пользования.
Управляющая организация не обязана убирать или благоустраивать территории, которые не входят в состав общего имущества МКД, даже если они располагаются в непосредственной близости. Кроме того, на таких территориях не нужно разбивать газоны или высаживать деревья – этим должны заниматься собственники таких участков.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom