

**МКУК «Лузская БИС»
Лузская районная библиотек им. В. А. Меньшикова, ПЦПИ**

Порядок содержания мест общего пользования в жилом доме



г. Луза, 2024



Порядок содержания мест общего пользования в жилом доме: буклет/ сост.: Л. И. Гороховская.- МКУК«Лузская БИС», ПЦПИ, 2024.- 6с.- Текст непосредственный

Порядок содержания мест общего пользования в жилом доме



С 1 сентября 2024 г. вносятся изменения в ЖК РФ. См. [Закон от 27.11.2023 N 561-ФЗ](#). Данные изменения будут учтены в материале при его актуализации.

Содержание мест общего пользования в МКД может осуществляться собственниками помещений или иными лицами с учетом способа управления МКД. Перечень работ, условия их выполнения и финансирования в общем случае устанавливаются на общем собрании собственников помещений.

Собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме (далее - МКД) принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД ([п. 2 ст. 287.4](#), [п. 1 ст. 287.5](#), [п. 1 ст. 290 ГК РФ](#); [ч. 1 ст. 36 ЖК РФ](#)).

Справка. Многоквартирный дом

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности общее имущество. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого дома ([ч. 6 ст. 15](#), [п. 1 - 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ](#)).

Перечень мест общего пользования

К общему имуществу МКД (местам общего пользования), в частности, относятся ([п. п. 2, 3 ст. 287.5](#), [п. 2 ст. 287.6](#), [п. 1 ст. 290 ГК РФ](#); [ч. 1 ст. 36 ЖК РФ](#); [п. 2 Правил](#), утв. Постановлением

Правительства РФ от 13.08.2006 N 491):

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме. Например, это межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, колясочные, технические этажи, чердаки и подвалы;
- иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;
- земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке.



Лица, обязанные содержать места общего пользования

Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту мест общего пользования или привлекать иных лиц (п. 12 Правил N 491).

В зависимости от способа управления МКД содержание мест

общего пользования может осуществляться (п. п. 12, 16 Правил N 491; п. 8 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290):

- 1)управляющей организацией;
- 2)ТСЖ, ЖК, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3)застройщиком (в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию);
- 4)лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в доме по передаточному акту;
- 5)иными лицами, с которыми заключен договор о содержании и ремонте общего имущества в МКД;
- б)привлекаемыми специализированными организациями - в части выполнения работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии лифтового хозяйства и противопожарных систем МКД.

Порядок содержания мест общего пользования

Содержание мест общего пользования по общему правилу должно включать в себя, в частности (п. 11 Правил N 491):

- 1)осмотр помещений в целях выявления несоответствия их состояния требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- 2)поддержание в таких помещениях необходимой температуры и влажности, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего года одного продуха помещений подвалов и технических

подполий, входящих в состав общего имущества (при наличии продухов);

3) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

4) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

5) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

б) текущий и капитальный ремонт.

Перечень услуг и работ по содержанию мест общего пользования, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования по общему правилу утверждают собственники помещений в МКД на общем собрании (п. 17 Правил N 491).

Как правило, периодичность оказания услуг и выполнения работ определяется с учетом установленных законодательством требований, но в общем случае собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении более частой периодичности (п. 5 Правил N 290).

Справка. Периодичность видов работ

Некоторые виды работ по содержанию мест общего пользования проводятся со следующей примерной периодичностью (п. п. 3.2.7, 3.2.9, 3.3.6, 5.9.11 Правил и норм технической эксплуатации, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170):

- *сухая уборка и мойка пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. - не реже чем через пять дней;*

- *сухая уборка и мойка стен - не реже двух раз в год;*
- *мокрая уборка всех поверхностей лестничных клеток - не реже раза в месяц;*
- *ремонт подъездов - раз в пять лет или раз в три года в зависимости от классификации зданий и физического износа;*
- *планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов - раз в пять лет;*
- *уборка теплых чердачных помещений - не реже раза в год;*
- *побелка дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт - раз в три года.*

По общему правилу текущий и капитальный ремонт мест общего пользования проводится по решению общего собрания собственников помещений в МКД (п. п. 1, 4.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 189 ЖК РФ; п. п. 18, 21 Правил N 491).

Бремя расходов на содержание общего имущества в МКД несут собственники помещений в этом доме (ст. 210 ГК РФ; ч. 1 ст. 39 ЖК РФ).