**Вопрос 1. О проведении текущего ремонта в подъездах многоквартирных домов.**

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

В соответствии с положениями части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

К требованиям по ремонту отнесены пункт 4.3.2, пункт, 4.8.2, пункт 3.2.9, пункт 3.2.8 Правил № 170; подпункт "з" пункт 11, подпункт "б" пункта 10, подпункт "а" пункта 10 Правил содержания № 491; пункт 11, пункт 8 Минимального перечня № 290.

При этом необходимо учитывать, что перечень работ и услуг, оказываемых управляющей организацией определяется законодательством и договором управления многоквартирным домом, одним из существенных условий которого является перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Работы и услуги, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если они не предусмотрены законом, становятся обязательными для исполнения управляющей организацией, исключительно в случае включения их на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме в договор управления либо в перечень работ и услуг, являющийся неотъемлемой частью договора управления.

Вместе с тем, работы по косметическому ремонту не являются, обязательными, аварийными, неотложными сезонными работами, указанные работы по своему характеру относятся к текущему ремонту, выполняемому в соответствии с определенной законодательством периодичностью, с учетом группы капитальности здания, физического износа и местных условий (раз в 3 – 5 лет). С учетом изложенного, а также в случае отсутствия соответствующих работ в вышеуказанном перечне, данные косметические работы по восстановлению штукатурных и покрасочных слоев в подъездах и покрасочного слоя дверей следует признать услугой, периодичность проведения которой сверх периода установленного нормативными требованиями, должна дополнительно согласовываться с собственниками помещений и финансироваться ими.

## Невыполнение указанных требований по соответствующему текущему ремонту в регламентированные сроки, могут быть расценены как нарушения обязательных и лицензионных требований и повлечь за собой административную ответственность.

Заместитель начальника инспекции В.В. Юнусов

Громов Д.А.