**Ответственность управляющей организации за ненадлежащее оказание услуг**

В соответствии со ст.161 ч.1 Жилищного Кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При  управлении многоквартирным домом на управляющую организацию законодателем возложена  ответственность  перед собственниками помещений в многоквартирным доме  за оказание всех услуг и  выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных слуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать  требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (ч.2-3 ст.161 Жилищного Кодекса РФ).

В силу ст.39 Жилищного кодекса  РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Общие требования к содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определены в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, согласно которых общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических лиц. При этом, содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

При управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора управления домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

Требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, являющимися обязательными для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями. Согласно п.2.3.4 указанных Правил периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Системное толкование положений федерального законодательства свидетельствует о том, что работы и услуги, которые обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

В соответствии с п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, проведение текущего ремонта многоквартирного дома относится к обязанностям организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда. Данные Правила подлежат исполнению всеми организациями, деятельность которых непосредственно связана с вопросами обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов, на которых в силу закона и договора возложена обязанность управления многоквартирными домами.

В связи с тем, что не исполнение управляющей организацией возложенных на нее федеральным законодательством обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме и проведению текущего ремонта, препятствует качественному и бесперебойному предоставлению гражданам жилищно-коммунальных услуг, нередко создавая угрозу для их жизни и здоровья,  причинению иного имущественного ущерба, что влечет в свою очередь нарушение  прав и законных интересов лиц преклонного возраста, лиц,  являющихся инвалидами,  лиц, имеющих малолетних и несовершеннолетних детей,  иных лиц, которые по разным  причинам не могут сами защитить свои права и законные интересы.

По факту неисполнения обязанностей управляющей компанией гражданам необходимо обращаться в государственную жилищную инспекцию Кировской области (г. Киров, ул. Дерендяева, д. 23).