С 01.03.2005 г вступил в действие Жилищный кодекс Российской Федерации, в соответствии со ст. 161 которого, Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. Это может быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, или иное юридическое лицо независимо от организационно правовой формы или индивидуальный предприниматель.

В соответствии с п.п. а). п. 2 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее Правила) утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, крыши, чердаки и вентиляционная система входят в состав общего имущества. Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается в соответствии с п.16 этих же правил собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей или иной организацией, являющейся исполнителем услуги - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Содержание общего имущества обеспечивается за счет обязательных платежей. В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги входит плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, а для собственников помещений в доме - и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и плату за коммунальные услуги.

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 помимо осмотра общего имущества: текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов

управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

В случае предоставления услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о предоставлении услуг ненадлежащего качества может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид предоставленной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта предоставления услуг ненадлежащего качества.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату установления факта проверки качества предоставления услуг. По результатам проверки составляется акт о предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и

исполнителем (или его представителем). Если потребитель (или его представитель) и исполнитель (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления услуги, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции. По результатам повторной оценки качества предоставления услуг составляется акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции.

В акте о предоставлении услуг ненадлежащего качества указываются нарушения парамет-ров качества, время и дата начала предоставления коммунальных ненадлежащего качества. Да-той начала предоставления услуг ненадлежащего качества считается:

а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте предоставления услуг ненадлежащего качества;

б) время, указанное в акте, составленном исполнителем и потребителем.

Акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается потребителю.

Исполнитель услуги отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в со-ответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности

подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

В соответствии со ст. 4 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» исполнитель обязан выполнить работу (услугу), качество которой определено требованиями за-кона, т. е. соответствует законодательству о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей.

Потребитель, понесший убытки в результате ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества дома, имеет право в соответствии со ст. 29. Закона о защите прав потребителей потребовать от исполнителя безвозмездного устранения недостатков выполнения работ (оказания услуг), возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами, а также компенсации морального вреда (ст. 15 Закона). В соответствии с п.2 ст. 13 Закона убытки, причиненные потребителю возмещаются в полном объеме.