

Требования к содержанию подвалов установлены, в частности, Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

В соответствии с п. 2 Правил технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, входят в состав общего имущества многоквартирного дома. Согласно п. 10 Правил общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В соответствии с п. 9.1 СанПиН не допускается захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений, других мест общего пользования. В соответствии с п. 9.2. необходимо своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления, лифтового хозяйства и пр.), нарушающих санитарно-гигиенические условия.

При установлении собственниками помещений фактов затопления подвалов необходимо обратиться в управляющую компанию для проведения осмотра подвала, по результатам которого составляется акт осмотра (п. 14 Правил). Указанный акт является основанием для принятия решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

В случае установления фактов оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества ненадлежащего качества собственники помещений вправе обратиться в управляющую организацию с заявлением об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Указанное заявление может быть направлено

в письменной форме или сделано устно в течение 6-ти месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. Управляющая организация, в адрес которой сделано такое заявление, обязана в течение 2-х рабочих дней с даты его получения направить собственнику помещения извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней, в течение которых продолжалось нарушение, от стоимости соответствующей услуги в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт.