**Обязанность управляющей организации по осуществлению содержания и обслуживания общего имущества многоквартирного дома**

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, которым может являться управление управляющей организацией на основании заключенного с нею в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ договора управления многоквартирным домом.

Управляющая организация по заданию другой стороны собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (пункт 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ).

Согласно подпункта «а» пункта 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. [постановлением](http://base.garant.ru/12148944/) Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491) общее имущество многоквартирного дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности.

В соответствии с пунктом 42 Правил № 491 управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанные Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Конкретные требования, предъявляемые к содержанию жилищного фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

Кроме того, пунктом 10 Правил № 491 предусмотрено, что общее имущество дома должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем наряду с другими требованиями соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц.

Пунктами 16 и 17 этих же Правил установлено, что при управлении многоквартирным домом посредством привлечения управляющей организации надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками путем заключения договора обслуживания домом с такой организацией, определения на общем собрании перечня услуг и работ, условий их оказания и выполнения, а также размера финансирования.

На основании пункта 42 Правил № 491 управляющие организации отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждены постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, которые являются обязательными для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями.

Кроме того, в Правилах № 170 перечислено, что именно должно включаться в содержание и техническое обслуживание дома, а также указаны параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома в любом случае должны отвечать строительные конструкции этого дома независимо от желания собственников отдельных его помещений и включения ими соответствующих работ и услуг в договор с управляющей компанией.

На основании приведенных норм действующего законодательства управляющая организации, обязана обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту такого имущества.