*(редакция № 3 на 23 июля 2019 г.)*

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ПРИКАЗ**

**от 6 апреля 2009 г.**
**№ 172**

**Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме**

САЗ (20.07.2009) № 09-29

Зарегистрирован Министерством юстиции
Приднестровской Молдавской Республики 17 июля 2009 г.
Регистрационный № 4921

В соответствии с Главой 18 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, введенного в действие [Законом Приднестровской Молдавской Республики от 14 апреля 2000 года № 279-ЗИД "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики"](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=wLg3tZlao8C1tVSvBW2EhA%3d%3d)  (СЗМР 00-2) и [Законом Приднестровской Молдавской Республики от 19 июля 2002 года № 164-З-III "О введении в действие части второй и части третьей Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики"](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=3wlJB6FVyhryH%2bTRhCyp%2fw%3d%3d)  (САЗ 02-29), с изменениями и дополнениями, внесенными [Законами Приднестровской Молдавской Республики от 10 июля 2002 года № 152-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=89NGSX2A7B4d9qV8vk8HbQ%3d%3d)  (САЗ 02-28), [от 18 февраля 2003 года № 242-ЗД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=exc743ZOEFtyDjVne5h89g%3d%3d) (САЗ 03-8), [от 19 сентября 2003 года № 328-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=GAJl5zat6afeZrr%2feWwnxA%3d%3d) (САЗ 03-38), [от 26 декабря 2003 года № 376-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=qybuCU2W8yu6mn1B5uqrWg%3d%3d) (САЗ 03-52), [от 25 мая 2004 года № 419-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=BTn3jNTXSv19KPxDTEHJGw%3d%3d)  (САЗ 04-22), [от 11 июня 2004 года № 425-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=IKpxgNmZUuTasGDvL5fx1g%3d%3d) (САЗ 04-24), [от 16 ноября 2004 года № 496-ЗИ-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=6%2fBaUX33OrJGZyd4fgf8Hw%3d%3d) (САЗ 04-47), [от 17 января 2005 года № 520-ЗД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=8I6r0ojDML%2b51kiBSTeDRw%3d%3d) (САЗ 05-4), [от 24 февраля 2005 года № 539-ЗИ-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=8QL1P1eqifakLj2CJznI8w%3d%3d)  (САЗ 05-9), [от 18 апреля 2005 года № 556-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fbJIPR61gx4zrBbdXapTbw%3d%3d) (САЗ 05-17), [от 6 декабря 2005 года № 689-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=ylZFL1yiqfBy5CcrFqVJbA%3d%3d) (САЗ 05-50), [от 8 декабря 2005 года № 693-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=C9COH%2fSMDaCVbjBURSlgAg%3d%3d) (САЗ 05-50), [от 19 декабря 2005 года № 708-ЗД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=8BcFPPCla%2bHtqMPiahnvkQ%3d%3d) (САЗ 05-52), [от 23 марта 2006 года № 15-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=hdJw%2b%2bQXs3Z%2bfVkY0NKTGQ%3d%3d) (САЗ 06-13), [от 19 июня 2006 года № 46-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=iTvzLvjy7sJl1fvx6EZXrA%3d%3d) (САЗ 06-26), [от 15 января 2007 года № 156-ЗД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=MqbxnsynCc4VGjCzUlwcsg%3d%3d) (САЗ 07-4), [от 22 января 2007 года № 169-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=l1sv5OtyAW5jUniRALAwJA%3d%3d)  (САЗ 07-5), [от 13 марта 2007 года № 191-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=7OfbvPO2ANyVl2U63vIJqw%3d%3d) (САЗ 07-12), [от 5 июня 2007 года № 218-ЗД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=IdPCARDUva8e6%2fue1EZu0A%3d%3d) (САЗ 07-24), [от 12 июня 2007 года № 223-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=Xm5Cvn5OOSnLW2qQG%2fVCWg%3d%3d) (САЗ 07-25), [от 25 июня 2007 года № 234-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fEwKdtqQmOOq2MZsiRcJSg%3d%3d) (САЗ 07-27), [от 2 августа 2007 года № 288-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=EgQ0VwZS%2fNlcGmCimbcW4g%3d%3d) (САЗ 07-32), [от 14 ноября 2007 года № 331-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=YpnxDJnEdaBqQazn5HAFSw%3d%3d) (САЗ 07-47), [от 14 ноября 2007 года № 332-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=hXA82d56obpzpXpvAmHTUw%3d%3d) (САЗ 07-47), [от 27 ноября 2007 года № 343-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=Wa7V7dA%2fZyT%2bL0OlNG9CHA%3d%3d) (САЗ 07-49), [от 29 ноября 2007 года № 347-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=Cld6Px8JvvOz5TDtby2VVw%3d%3d)  (САЗ 07-49), [от 17 января 2008 года № 384-ЗД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=X2iG2%2bW%2b9oaN%2fYmBZpr0Sw%3d%3d)(САЗ 08-2),[от 14 апреля 2008 года № 439-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=zZLsrCAsP9iFxkX72st%2bHw%3d%3d) (САЗ 08-15), [от 25 июля 2008 года № 503-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=IY0Ps9b5OaruYLMsSmF%2f%2bw%3d%3d) (САЗ 08-29), [от 25 июля 2008 года № 504-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=8BOHgpx7nuHsD2UQk17MOg%3d%3d) (САЗ 08-29),[от 30 июля 2008 года № 515-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=PG9DNjaEUSz881KzDXZROw%3d%3d) (САЗ 08-30), [от 18 ноября 2008 года № 586-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=I0A1PwM9ex6IW8sxjJRWyQ%3d%3d) (САЗ 08-46), [от 16 декабря 2008 года № 620-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=jAdK%2fSGBX%2fZ6TlPJ3MAoww%3d%3d)  (САЗ 08-50), [от 18 декабря 2008 года № 623-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=yYCc5HN60X52T0QpdMlcHw%3d%3d) (САЗ 08-50), [от 9 января 2009 года № 639-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=P%2fjdugnWuKvnBhLB%2bkuqeg%3d%3d) (САЗ 09-2), [от 22 апреля 2009 года № 728-ЗД-IV](/Default.aspx?od=&vd=522&nd=728-%d0%97%d0%94-IV&dd=22.04.2009&ad=05.04.2009&action=link) (САЗ 09-17), с Главами 4 и 5 Раздела 2, Разделом 10 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, введенного в действие Законом Приднестровской Молдавской Республики от 19 июля 2002 года № 162-З-III " О введении в действие Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики"  (САЗ 02-29), с изменениями и дополнениями, внесенными [Законами Приднестровской Молдавской Республики от 30 июня 2003 года № 298-ЗИД-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=rXmLYfRW8mHZMiaxu%2bJskg%3d%3d) (САЗ 03-27), [от 27 декабря 2004 года № 508-ЗИ-III](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=oGyIUi%2fpVrvT3C9VpbuN8g%3d%3d) (САЗ 05-1), [от 29 июня 2007 года № 241-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=mBMHHxfMGb6DAKioMFFLNg%3d%3d)  (САЗ 07-27), [от 2 августа 2007 года № 282-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=LXTQCbLnafEubU3i9E03Vg%3d%3d) (САЗ 07-32), [от 19 декабря 2007 года № 360-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=7rdZhdHPe%2fY6QyHkOCHqGA%3d%3d) (САЗ 07-52), [от 1 февраля 2008 года № 394-ЗИ-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2fylTQqkB4iJWZKteCbNyBw%3d%3d) (САЗ 08-4), [от 4 августа 2008 года № 525-ЗИД-IV](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=pZkLzmeVBsq2ny3ekJGsvg%3d%3d) (САЗ 08-31), на основании [Указа Президента Приднестровской Молдавской Республики от 26 февраля 2007 года № 177 "Об утверждении Положения, структуры и штатной численности аппарата Министерства промышленности Приднестровской Молдавской Республики"](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=vTtM%2fkyjH%2bd%2feF3gLAzimg%3d%3d)  (САЗ 07-10) с изменениями и дополнениями, внесенными [Указами Президента Приднестровской Молдавской Республики от 18 апреля 2007 года № 293](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=wbJVJbgyiww3CxB0gYzSSg%3d%3d) (САЗ 07-17), [от 24 сентября 2007 года № 621](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=7iZN%2f78fDpDCDEGdCQybSQ%3d%3d)  (САЗ 07-40), [от 29 октября 2007 года № 719](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=kD%2b5AjHp%2fxyqFFJfOtSr5w%3d%3d) (САЗ 07-45), [от 14 февраля 2008 года № 95](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=44saAKd0K2S1qEUI3KYQTg%3d%3d) (САЗ 08-6), [от 18 июня 2008 года № 383](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=sNKPuO9zOV6ZvBv2GieIWg%3d%3d)  (САЗ 08-24), [от 23 июня 2008 года № 395](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=Z0M05%2bPJGApEIkO%2bXw3SDg%3d%3d) (САЗ 08-25), [от 8 сентября 2008 года № 568](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=C7ITlTknxin938iy7h%2fjlA%3d%3d) (САЗ 08-36), [от 28 января 2009 года № 54](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=cWxU6fq8xuMEcACl7f8kdg%3d%3d) (САЗ 09-5), [от 22 апреля 2009 года № 267](/Default.aspx?od=4515&vd=513&nd=267&dd=22.04.2009&ad=05.04.2009&action=link) (САЗ 09-17), приказываю:

1. Утвердить Правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме в Приднестровской Молдавской Республики (прилагаются).

2. Направить настоящий Приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Приднестровской Молдавской Республики.

3. Настоящий Приказ вступает в силу по истечении 7 дней со дня официального опубликования.

**МИНИСТР П. СТЕПАНОВ**

г. Тирасполь
6 апреля 2009 г.
№ 172

Приложение
к Приказу Министерства промышленности
Приднестровской Молдавской Республики
от 6 апреля 2009 года № 172

# Правиласодержания общего имущества в многоквартирном жилом доме

Правила содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме (далее - Правила), регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном жилом доме (далее - общее имущество).

## 1. Определение состава общего имущества

1. Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном жилом доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местной государственной власти и местного самоуправления (далее - органами местного самоуправления) - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном жилом доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном жилом доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного жилого дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

Исключен(-а)

з) объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного жилого дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного жилого дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки с размещенным на них оборудованием, расположенные на придомовой территории.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения сведений (противоречия) о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный жилой дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного жилого дома, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Границей эксплуатационной ответственности коммунальных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Приднестровской Молдавской Республикой, является:

а) между потребителем и энергоснабжающей организацией при воздушном ответвлении - на первых изоляторах, установленных на здании или трубостойке; при кабельном вводе - на наконечниках питающего кабеля на вводе в здание;

б) с теплоснабжающей организацией эксплуатационная граница устанавливается в соответствии с договором заключенным между потребителем и поставщиком;

в) границей раздела балансовой принадлежности по водопроводу являются первые фланцы задвижек на ответвлении к потребителю от водопровода организации Водопроводно-канализационного хозяйства (ВКХ);

г) границей раздела балансовой принадлежности по водоотведению является место выхода канализационного выпуска потребителя в канализационный коллектор организации ВКХ;

д) внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Если имеется наличие коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, то границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный жилой дом, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией.

## 2. Требования к содержанию общего имущества

9. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Приднестровской Молдавской Республики (в том числе в соответствии с "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденными Приказом Министерства промышленности[Приднестровской Молдавской Республики от 24 июня 2004 года № 413 "Об утверждении "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=qaoxI%2bC8%2br5tziYrsR11HA%3d%3d)  (рег.№ 3028 от 7 декабря 2004 г.) (САЗ 04-50) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный жилой дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном жилом доме, в соответствии с [Указом Президента Приднестровской Молдавской Республики от 9 февраля 2004 г. № 51 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных и бытовых услуг"](https://pravopmr.ru/View.aspx?id=SFIGLNz0yI3UJqsEMjqUgg%3d%3d) (САЗ 04-7);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного жилого дома.

10. 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 жилого дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 12 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Приднестровской Молдавской Республики, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном жилом доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного жилого дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного жилого дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

11. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным жилым домом.

12. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным жилым 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 жилым домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

13. 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 Приднестровской Молдавской Республики, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

14. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

15. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным жилым домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

1) путем заключения договора управления многоквартирным жилым домом с управляющей организацией;

2) путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным жилым домом);

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным жилым домом):

1) путем членства собственников помещений в указанных организациях;

2) путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями.

16. Собственникам помещений необходимо утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

17. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

18. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

19. Если физический износ общего имущества достиг уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным органами государственной власти, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

20. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного жилого дома, лифтов и другого оборудования).

21. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также органами государственной власти Приднестровской Молдавской Республики, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

22. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

23. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный жилой дом. Техническая документация на многоквартирный жилой дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном жилом доме, конструктивных частей многоквартирного жилого дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного жилого дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

24. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного жилого дома, в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного жилого дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

а) первый экземпляр - товариществу собственников жилья, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном жилом доме;

б) второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано);

в) третий экземпляр - в местный архив, на территории которого расположен многоквартирный жилой дом.

25. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным жилым домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный жилой дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного жилого дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

26. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный жилой дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

## 3. Несение собственниками помещений общих расходов насодержание и ремонт общего имущества

27. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном жилом доме - в случае управления многоквартирным жилым домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения.

28. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

29. Содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений -

а) собственниками помещений - за счет собственных средств.

б) собственниками жилых помещений - гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за счет собственных средств с учетом указанных скидок;

30. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным жилым домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного жилого дома.

31. При непосредственном управлении многоквартирным жилым домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

32. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

33. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным жилым домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается исполнительным органом государственной власти города (района) или исполнительным органом местного самоуправления села (поселка).

34. Указанные в пунктах 31 - 33 настоящих Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

35. В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным жилым домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, исполнительный орган государственной власти города (района) или исполнительный орган местного самоуправления села (поселка) устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

36. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

37. При управлении многоквартирным жилым домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

## 4. Контроль за содержанием общего имущества

38. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется органами исполнительной власти в пределах своей компетенции.

39. Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

40. Собственники помещений несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

41. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным жилым домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики и договором.