

НАШ ДОМ

Вопросы и Ответы



г.Севастополь
2016г.

ОГЛАВЛЕНИЕ:

Раздел	Наименование	Стр.
1.	ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	3
2.	КТО И ЧЕМ УПРАВЛЯЕТ?	5
3.	КАК НАЗЫВАЮТСЯ И ИЗ ЧЕГО СОСТОЯТ УСЛУГИ.ЗА ЧТО И КАК ПЛАТЯТ СОБСТВЕННИКИ И НАНИМАТЕЛИ.	7
4.	КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, НОРМАТИВЫ, ТАРИФЫ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	13
5.	ОПЛАТА И НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ	17
6.	ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА	18
7.	СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	19
8.	КАК ЗАЩИТИТЬ СЕБЯ ОТ НЕДОБРОСОВЕННОСТИ СЛУЖБ ЖКХ	24

I. ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Что такое управление многоквартирным домом?

Жилищный кодекс РФ (ч.1 ст1 ЖК РФ) определяет цели управления: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

Управление многоквартирным домом - это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению.

2. Что такое способ управления многоквартирным домом?

Жилищный кодекс РФ (ч.2 ст1 ЖК РФ) устанавливает следующие способы:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме в котором не более 30 квартир;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания.

3. Кто является собственником помещений в многоквартирном доме?

Собственник - это гражданин или юридическое лицо, у которого возникло право собственности на недвижимое имущество (ст. 30 ЖК РФ).

4. Почему собственники обязаны выбрать способ управления?

Кроме права собственности на имущество у собственников есть обязанность по его надлежащему содержанию и ответственность за то, чтобы это имущество не нанесло вреда здоровью или имуществу других лиц. (ч.3 ст. 30 и ч.1 ст. 39 ЖК РФ).

Жилищный кодекс РФ обязывает собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом (ч.2 ст.161 ЖК РФ). Многоквартирный дом не может оставаться без управления. Поэтому если сами собственники не выполняют обязанности по выбору способа управления, то за них такой выбор делает муниципалитет в установленном порядке (ч.4 ст.162 ЖК РФ).

5. Зачем собственникам нужно собираться на общее собрание?

Собственники владеют и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Это возможно только путем принятия решения на общем собрании собственников.

Общее собрание собственников - орган управления многоквартирным домом, причем высший.

Решение такого собрания обязательно для всех собственников, поэтому так важно всем принимать участие в проводимых собраниях. Только общее собрание собственников имеет право выбрать способ управления многоквартирным домом (ст.ст.44 - 45 ЖК РФ).

6. Как часто можно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?

В соответствии со ст.45 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Также за

собственниками закреплено право проведения внеочередного общего собрания, которое может быть инициировано любым из собственников этого дома в любое время, в том числе и по вопросам проведения и финансирования капитального или текущего ремонта, использования общего имущества.

7. Что такое «Управляющая организация»?

Управляющая организация - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда управлять жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами (ч.2 ст.162 ЖК РФ). Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом РФ, другими нормативными актами жилищного законодательства.

8. Может ли управляющая организация по собственной инициативе провести общее собрание собственников?

Управляющая организация в ряде важных ситуаций обязана проинформировать собственников о необходимости проведения общего собрания. Например, если выявлена необходимость проведения текущего / капитального ремонта, если необходимо отчитаться перед собственниками за работу.

9. Обязательно ли заключать договор управления между управляющей организацией и каждым собственником?

Жилищный кодекс РФ (ст.162) указывает, что договор управления по результатам выбора управляющей компании должен быть заключен с каждым собственником. Отказ собственника от подписания договора не является основанием для неоплаты услуг выбранной УК (ч.5 ст.46 ЖК РФ).

Договор управления заключается на одинаковых для всех условиях, которые утверждены решением общего собрания собственников или указаны в конкурсной документации.

10. Обязана ли управляющая организация отчитываться перед собственниками помещений о своей деятельности по управлению многоквартирным домом?

Да, обязана. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (ч.11 ст.162 ЖК РФ).

11. Какие основные нормативные акты следует изучить для понимания того, как должны управляться, обслуживаться и ремонтироваться многоквартирные дома, какими коммунальными услугами они должны обеспечиваться и в каком порядке?

Порядок управления многоквартирными домами и связанные с этим вопросы, наряду с другими основными положениями жилищного законодательства в России, определены Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

Обязательные требования к технической эксплуатации многоквартирных домов установлены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

Все основные требования к коммунальным услугам, которые предоставляются гражданам, содержатся в Постановлении Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» определяет требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома и регулирует порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если услуги и работы по его управлению, содержанию и ремонту выполнены с нарушениями.

II. КТО И ЧЕМ УПРАВЛЯЕТ?

12. Что является объектом управления в многоквартирном доме?

Управлению в многоквартирном доме подлежат:

- помещения, принадлежащие собственникам;
- общее имущество собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.

13. Каковы обязанности Собственника по содержанию многоквартирного дома?

Собственник в многоквартирном доме отвечает за содержание (ст.30 ЖК РФ):

- принадлежащего ему жилого помещения;
- общего имущества собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.

Он обязан поддерживать квартиру в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники общего имущества в многоквартирном доме совместно несут расходы на содержание общего имущества.

14. Несет ли администрация района или города ответственность за управление многоквартирным домом?

Если дом полностью муниципальный, и там проживают только наниматели, то за управление домом отвечает администрация Муниципалитета. Если в доме некоторые квартиры муниципальные, то администрация, как любой собственник в этом доме отвечает за содержание и управление домом пропорционально принадлежащей ей доле.

15. Что входит в состав общего имущества?

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме - это лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование, а также: крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и

иное оборудование, обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, расположенные на земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (например, детская площадка).(ст.36 ЖК РФ)

16. Что такое надлежащее содержание общего имущества собственников?

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме - это поддержание состояния, соответствующего требованиям различных нормативно-правовых актов: в частности, технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов, стандартов и иных документов.

Одинаковых многоквартирных домов не бывает. Все дома индивидуальны: имеют свои конструктивные различия и особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества. Состояние многоквартирных домов зависит от условий эксплуатации, места расположения и климата.

Собственники помещений обязаны самостоятельно содержать общее имущество или могут привлекать иных лиц для содержания общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

17. Как определить долю принадлежащего собственнику общего имущества в многоквартирном доме? Как это связано с платежами?

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст.37 ЖК РФ). Например, если площадь принадлежащей Вам квартиры составляет 48 кв.м., а вся площадь дома - 9600 кв.м., Ваша доля составит 0,5% всего общего имущества. То есть, например, при расчете платежей на текущий или капитальный ремонт дома Вы оплачиваете 0,5%, от общей стоимости такого ремонта.

18. Может ли управляющая организация отчуждать общее имущество собственников в многоквартирном доме (например, помещение, расположенное в подвале дома)?

Управляющая организация не имеет права отчуждать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, так как в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем реконструкции.

19. Может ли собственник продать или переуступить свою долю общего имущества в многоквартирном доме?

Продать или переуступить свою долю общего имущества в многоквартирном доме, как отдельный объект, Собственник не может. Согласно закону, она «следует судьбе» принадлежащего Собственнику имущества. Другими словами, если Вы продаете принадлежащую Вам квартиру, то права на долю общего имущества и обязанности по его содержанию переходят к покупателю вместе с покупкой (ст.37 ЖК РФ).

20. Входят ли нет подвалы и технические подполья в состав общего имущества дома. Можно ли там сделать сарай для хозяйственных нужд?

Подвалы и технические подполья относятся к местам общего пользования.

Использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд допускается на основании решения собственников дома при соблюдении пожарных и технических норм. В ряде случаев (например, при установке в подвале дополнительного фундамента), требуется утвержденный установленным порядком проект.

21. Кто отвечает за состояние подвалов, чердаков, технических подполий? Кто и с какой регулярностью должен вычищать оттуда мусор?

Подвал и чердак - места общего пользования. Отвечают за их содержание собственники. Уборка чердаков, подвалов и технических подполий должна производиться не реже 1 раза в год. Это можно поручить Управляющей компании по договору управления.

22. Кто производит ремонт и замену поврежденных почтовых ящиков в многоквартирных домах?

Федеральный закон "О почтовой связи" № 176-ФЗ от 24 июня 1999г. определяет, что абонентские почтовые ящики устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоэтажных жилых домов. Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых ящиков включаются в смету строительства этих домов. Обслуживание, ремонт и замена абонентских почтовых ящиков возлагаются на собственников многоквартирных домов.

III. КАК НАЗЫВАЮТСЯ И ИЗ ЧЕГО СОСТОЯТ УСЛУГИ. ЗА ЧТО И КАК ПЛАТЯТ СОБСТВЕННИКИ И НАНИМАТЕЛИ.

23. Из чего состоит плата для нанимателей и для собственников?

Структура платы за жилье и коммунальные услуги различна для нанимателей и собственников.

Плата для нанимателей может состоять из:

- платы за наем жилого помещения;
- платы за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;
- платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);
- платы за коммунальные услуги.

Плата для собственников жилых помещений в многоквартирном доме может включать в себя:

- плату за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;
- плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);
- плату за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников)
- плату за коммунальные услуги.

24. Что такое «Содержание многоквартирных домов»?

Это комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома. Включает в себя:

- Управление многоквартирным домом (см. вопрос 25).
- Техническую эксплуатацию многоквартирного дома (см. вопрос 26);
- Санитарное содержание многоквартирного дома, включая придомовую территорию (см. вопрос 27).

25. Что такое «Управление многоквартирным домом»? Чем регламентируется способ и требования к управлению? Кто отвечает за управление многоквартирным домом? Что входит в состав услуги по управлению многоквартирным домом?

Управление многоквартирным домом - это работа по организации обеспечения нормативного (то есть соответствующего нормативным требованиям) содержания дома.

Способ и требования к управлению устанавливает Жилищный кодекс РФ (см. вопрос 11).

За управление многоквартирным домом отвечают собственники. Если собственники выбрали способ управления через управляющую организацию, то по договору управления ответственность за управление несет она.

В услугу по управлению домом в обязательном порядке включаются:

- организация работ по технической эксплуатации дома в соответствии с действующими требованиями (см. вопрос 26);
- организация работ по санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями (см. вопрос 27)
- организация поставки коммунальных ресурсов (см. вопрос 41);
- диспетчерское обслуживание (см. вопрос 35);
- расчетно-кассовое обслуживание, сбор и взыскание платежей (см. вопрос 55);
- отбор поставщиков и подрядчиков, контроль качества выполняемых ими работ и поставляемых ресурсов;
- контроль соблюдения собственниками и нанимателями нормативных требований (см. вопрос 13);
- регистрационный учет граждан.

26. Что значит «Техническая эксплуатация зданий»?

Техническая эксплуатация зданий - использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

Техническая эксплуатация многоквартирного дома включает:

- техническое обслуживание дома (см. вопрос 29);
- ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий (см. вопрос 32).

27. Что значит «Санитарное содержание многоквартирного дома»?

Это комплекс работ по созданию и поддержанию здоровых условий жизни, обеспечению санитарно-гигиенических требований, профилактике заболеваний и эпидемий.

В работы по санитарному содержанию входят:

- уборка мест общего пользования;
- уборка придомовой территории;
- дезинфекция, дезинсекция и дератизация мест общего пользования (см. вопрос 28).

Дератизация, дезинфекция и дезинсекция проводятся в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

28. Что такое дератизация? Зачем ее нужно проводить?

Дератизация и дезинсекция проводятся для обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Это система организационных, санитарно-технических, санитарно-гигиенических и истребительных мероприятий для регулирования численности грызунов (дератизация) и уничтожения насекомых, включая переносчиков возбудителей инфекционных заболеваний человека (дезинфекция), а также на создание условий, неблагоприятных для их жизни.

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинсекцию мест общего пользования, подвалах, технических подпольях.

29. Что такое «Техническое обслуживание многоквартирных домов», зачем оно нужно?

Техническое обслуживание многоквартирных домов - комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов и внутридомовых сетей здания, поддержанию заданных параметров режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств.

Техническое обслуживание включает

- текущий контроль технического состояния дома и готовности его к работе в зависимости от сезона (технические осмотры);

- техническое содержание дома (текущую и периодическую наладку и регулирование инженерных систем дома, текущие мелкие работы по поддержанию дома в состоянии работоспособности, подготовка дома к сезонной эксплуатации, мелкие работы по благоустройству);

- аварийно-ремонтное обслуживание (см. вопрос 35).

Грамотное техническое обслуживание предупреждает дорогостоящие ремонтные работы.

Дом, который не обслуживается, постепенно требует все больше и больше затрат - сначала на текущий ремонт, потом на капитальный, а потом дом становится «ветхим» или «аварийным», не пригодным к жилью.

Техническое обслуживание - регулярный процесс, поэтому включается в тариф на услуги управляющей компании.

Экономия на техобслуживании достаточно быстро приведет к нарушению функционирования инженерных систем, и, в свою очередь, к более серьезным затратам.

30. Технический осмотр и Техническое обслуживание - это одно и то же?

Нет. Технический осмотр - это важнейшая часть технического обслуживания. Носит контрольно-предупредительный характер. В ходе технического осмотра выявляют дефекты технического состояния дома или угрозу их возникновения.

Технические осмотры проводятся как планоно, так и по факту некоторых событий (например, ураган, землетрясение и т.д.).

Результаты технических осмотров документально фиксируются и являются основанием для определения перечня работ и сметы на текущий ремонт. УК обязана довести до жильцов необходимость текущего ремонта и смету планируемых расходов.

Стоимость текущего ремонта устанавливается отдельным тарифом и утверждается собственниками на общем собрании.

31. В чем разница между техническим обслуживанием и ремонтом дома?

Техническое обслуживание - это поддержание работоспособности конструктивных элементов здания и его внутридомовых сетей и инженерного оборудования.

Ремонт многоквартирного дома - это восстановление работоспособности всего перечисленного. Существуют текущий и капитальный ремонт.

32. В чем разница между текущим и капитальным ремонтом?

В ходе текущего ремонта выполняются строительные и инженерно-технические работы по устранению неисправностей для того, чтобы поддерживать установленные эксплуатационные показатели (см. вопрос 37).

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации здания с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии (см. вопрос 38).

33. Что такое «Подготовка домов к сезонной эксплуатации»? Какие сроки подготовки? Входит ли подготовка домов к сезонной эксплуатации в тариф?

Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого дома утверждаются администрацией района (города). При этом все работы должны быть закончены до 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления.

Для подготовки дома к зиме могут быть (по необходимости) выполнены следующие работы:

- устраняются неисправности конструктивных элементов дома (крыши, стены, перекрытия), а также внутридомовых сетей тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями, а также отопительных печей, дымо- и газоходов;
- консервируется поливочная система, приводится в порядок придомовая территория так, чтобы обеспечить отвод дождевых и талых вод от отмостки и входов в подвалы;
- обеспечивается гидроизоляция элементов дома и смежных с ними конструкций (фундаменты, стены подвала и цоколя, лестничные клетки, подвалы, чердаки, машинные отделения лифтов и т.д.).

Перед весенне-летним сезоном также проводятся работы - укрепляются водостоки, флагодержатели, просевшие отмостки; консервируется система центрального отопления и расконсервируется поливочная система.

Подготовка домов к сезонной эксплуатации входит в тариф, как часть работ в рамках технического обслуживания дома. Однако, если в ходе подготовки выявлена необходимость в более крупном ремонте, это оплачивается дополнительно из средств на текущий ремонт.

34. Что такое диспетчерское обслуживание? Для чего оно нужно?

Диспетчерское обслуживание необходимо для того, чтобы в текущем режиме:

- собирать и обрабатывать информацию (заявки) о потребности в текущем и аварийном обслуживании домов;

- оперативно направлять исполнителей для аварийных работ и фиксировать время ликвидации аварии;
- постоянно отслеживать ситуацию в обслуживаемом районе.

35. Что такое аварийное обслуживание? Для чего оно нужно?

Аварийное обслуживание - это оперативная ликвидация аварий, то есть ситуаций, которые могут причинить значительный вред имуществу, здоровью или жизни граждан. В частности, на системах водоснабжения и канализации, тепло- и газоснабжения, лифтовом оборудовании.

Выполнение аварийных работ необходимо как для ликвидации самой аварии, так и для предупреждения угрозы негативного развития ситуации.

36. Что значит «Благоустройство многоквартирного дома»? Эта услуга включается в тариф или ее нужно заказывать и оплачивать дополнительно?

Благоустройство многоквартирного дома - комплекс работ по созданию и поддержанию благоприятных, культурных и комфортных условий жизни.

Благоустройство включает в себя:

- мелкие работы в составе текущего технического и санитарного обслуживания;
- работы, требующие дополнительного утверждения собственниками, относящиеся к текущему или капитальному ремонту.

К первым относятся, например, укрепление флагодержателей, табличек с указанием улиц, домов, подъездов, телефонов аварийных служб; укрепление и мелкий ремонт дворовых скамеек и т.п.

Ко вторым - обустройство хозяйственных площадок приспособлениями для сушки белья, чистки ковров; установка скамеек в зонах отдыха, ремонт оснащения детских площадок и т.п.

По желанию собственников за дополнительную плату могут быть выполнены и другие работы по благоустройству, например:

- инженерная подготовка территорий;
- строительство и ремонт объектов благоустройства, малых архитектурных форм, объектов монументально-декоративного искусства;
- освещение, озеленение, ландшафтный дизайн.

37. Какие работы могут входить в текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома?

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) в перечень работ, относящихся к текущему ремонту жилых домов, входят:

Фундаменты: устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы.

Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

Перекрытия: частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

Крыши: устранение неисправностей стальных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Для каждого конкретного дома в зависимости от его состояния перечень работ по текущему ремонту будет разным. Поэтому стоимость текущего ремонта не включается в тариф, а рассчитывается отдельно.

Перечень работ определяется по результатам технических осмотров. УК обязана довести до жильцов перечень необходимых работ по текущему ремонту, смету на эти работы и плановое время их выполнения.

Текущий ремонт, период выполнения работ, размер и график платежей на текущий ремонт и источник финансирования утверждаются собственниками на общем собрании.

38. Какие работы могут входить в капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома?

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) в перечень работ, относящихся к капитальному ремонту жилых домов входят:

- обследование здания и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
- модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (систем отопления, водоснабжения, замена плит, устройство лифтов, мусоропроводов, перевод сети электроснабжения на повышенное напряжение, устройство противопожарных систем, а также ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
- благоустройство придомовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).
- утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

- установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

- переустройство неветилируемых совмещенных крыш.
- авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта.
- технический надзор.

Перечень работ определяется по результатам технических осмотров. УК обязана довести до жильцов перечень необходимых работ по капитальному ремонту, смету на эти работы и плановое время их выполнения.

Виды работ, период их выполнения, размер и график платежей на капитальный ремонт утверждаются собственниками на общем собрании.

39. Кто отвечает за состояние придомовой территории. Какие работы должны выполняться при уборке придомовой территории?

Придомовая территория относится к местам общего пользования, и за ее содержание по закону отвечают собственники. Собственники могут по договору управления передать эту обязанность Управляющей организации.

Примерный перечень услуг, которые могут быть включены в договор управления в раздел «уборка придомовой территории»:

- санитарная уборка в летний период;
- очистка урн, уборка газонов;
- в зимний период - в случае снегопада или гололеда - очистка от снега и посыпка песком входов в подъезд, пешеходных дорожек и тротуаров, а затем санитарная уборка;
- очистка крыш;
- уборка мусора на контейнерных площадках, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ).

40. Кто отвечает за содержание контейнерных площадок?

Контейнерные площадки могут находиться на придомовой или междомовой территории.

Соответственно, в первом случае, - это ответственность собственников многоквартирных домов. Если собственники имеют договор с управляющей компанией, за порядок на контейнерных площадках отвечает управляющая компания.

Во втором случае - за порядок на площадках отвечает муниципалитет или организация, с которой подписан соответствующий договор.

IV. КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, НОРМАТИВЫ, ТАРИФЫ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

41. Что такое «Коммунальные ресурсы»?

К коммунальным ресурсам относятся: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо - то есть ресурсы, которые используются при предоставлении коммунальных услуг.

Организация или индивидуальный предприниматель, которые продают эти ресурсы, называются "ресурсоснабжающая организация".

42. Что такое «Коммунальные услуги»?

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

43. Что относится к коммунальным услугам?

К коммунальным услугам относятся:

Холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

Горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

Электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Газоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;

Отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, установленной соответствующими нормативными требованиями температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

44. Какие требования устанавливаются к коммунальным услугам?

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;

- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Если необходимо провести ремонтные и профилактические работы, например, ремонт сети, потребители коммунальных услуг должны быть уведомлены об этом письменно.

Продолжительность таких перерывов установлена действующим порядком предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»). Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

45. Что такое «Норматив потребления коммунальных услуг»? Кто устанавливает нормативы потребления коммунальных услуг?

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный расчетный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем. Используется для определения платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета. Федеральным законом от

27.07.2010 №237- ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» внесены изменения, согласно которым утверждение нормативов потребления коммунальных услуг возложено на органы власти субъектов РФ. Этим же законом в ст.157 ЖК РФ внесено дополнение, устанавливающее, что отдельные полномочия в области установления тарифов на коммунальные услуги могут передаваться в органы местного самоуправления.

46. Когда начинается и заканчивается отопительный период?

В многоквартирных домах, подключенных к сети централизованного теплоснабжения, отопительный период начинается и заканчивается в сроки, установленные постановлением администрации муниципалитета. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8 град. С в течение 5 суток подряд, а конец отопительного периода - при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8 град. С в течение 5 суток подряд.

47. Можно ли рассчитывать стоимость услуг и производить их оплату раз в квартал?

Расчетным периодом по коммунальным услугам определен один календарный месяц. Поэтому начисление и оплата должны производиться ежемесячно.

48. Кто отвечает за готовность к предоставлению коммунальных услуг?

Ответственность за соответствующее требованиям состояние внутридомовых инженерных систем и оборудования, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирном доме несут собственники.

При наличии договора управления - соответствующая управляющая организация.

49. Каков порядок расчета платы за коммунальные услуги?

Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Действующее законодательство предусматривает ресурсоснабжение домов с определением количества ресурсов приборами учета, допуская расчетный способ, как временный. (см. Федеральный закон от 23.11.2010 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», ст.11 Обеспечение энергетической эффективности зданий, строений, сооружений).

50. Кто устанавливает тарифы на коммунальные услуги для граждан?

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов и надбавок для соответствующего субъекта Российской Федерации (Федеральный закон от 30.12.2010 №210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов»).

При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются:

- тариф на холодную воду (руб./куб.м);
- тариф на горячую воду (руб./куб.м);
- тариф на водоотведение (руб./куб.м);
- тариф на электроэнергию (руб./кВт*час);
- тариф (цена) на газ (руб./куб.м);
- тариф на тепловую энергию (руб./Гкал).

(приложение 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354).

51. По каким коммунальным услугам и как можно сделать перерасчет, если житель временно отсутствовал?

Если потребитель отсутствовал временно более 5 полных календарных дней подряд, подлежит перерасчету плата за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение. При этом в жилом помещении должны отсутствовать индивидуальные приборы учета по соответствующим видам коммунальных услуг.

Дни выбытия и прибытия в перерасчет не включаются. Для перерасчета нужно в течение месяца с даты окончания отсутствия подать письменное заявление, приложив к нему документы, подтверждающие факт временного отсутствия (копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы; справка о нахождении на лечении в стационаре, проездные билеты, оформленные на имя потребителя, счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии; справка о временной регистрации по месту временного пребывания; иные документы, подтверждающие временное отсутствие).

52. Как рассчитывается плата за холодную воду при отсутствии счетчиков?

При отсутствии в квартирах индивидуальных приборов учета размер платы за холодное водоснабжение или водоотведение определяется путем умножения тарифа на холодную воду или водоотведение (руб./куб.метр), норматива потребления холодной воды или водоотведения (куб.метр/мес./чел.) и количества проживающих в квартире.

53. Как сделать перерасчет платы за коммунальную услугу, если она предоставлялась с перебоями или ненадлежащего качества?

Если коммунальная услуга была предоставлена ненадлежащего качества и / или с перерывами, превышающими разрешенную продолжительность, потребитель вправе потребовать изменения размера оплаты путем уменьшения стоимости услуг за этот период.

Для этого нужно зафиксировать факт непредоставления услуги актом, который должен быть подписан представителем УК и кем-то из собственников.

Когда подача возобновляется, следует таким же образом составить акт о восстановлении подачи ресурса.

Управляющая организация направляет акты поставщику коммунального ресурса, который обязан сделать перерасчет.

В случае, если авария произошла, например, на магистральном трубопроводе, для перерасчета достаточно информации о перерыве в подаче ресурса, зафиксированной в журнале диспетчера.

54. Как понять, коммунальная услуга соответствует требованиям или нет?

Соответствие коммунальной услуги установленным требованиям - это обеспечение:

- бесперебойной подачи в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойного отведения из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойного отопления жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления потребителя (в письменной форме). Кроме того, перерывы допускаются в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

V. ОПЛАТА И НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ

55. Кто несет обязательства по оплате жилого помещения и коммунальных услуг?

Обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг установлена статьей 153 Жилищного кодекса РФ, где сказано, что плату за жилое помещение и коммунальные услуги, причем своевременно и в полном объеме, обязаны вносить:

- наниматели жилого помещения по договору социального найма;
- арендаторы жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- наниматели жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- члены жилищных кооперативов с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственники жилых помещений.

Наниматели и арендаторы жилых помещений обязаны вносить плату с момента заключения соответствующих договоров, у собственников жилых помещений обязанность по внесению платы возникает, соответственно, с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

56. Несут ли ответственность по долгам за коммунальные услуги все проживающие в квартире, или же только собственник?

Все дееспособные граждане - члены семьи собственника жилого помещения несут совместную (солидарную) с собственником ответственность по любым обязательствам, возникающим в результате пользования этим жилым помещением. Иные условия разделения ответственности должны быть оговорены письменным соглашением между ними.

57. Должны ли жильцы впускать представителя ресурсоснабжающей организации для контроля показаний счетчиков?

Ресурсоснабжающая организация имеет право 1 раз в 6 месяцев в заранее согласованное с потребителем время проверить правильность снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, а также их исправность и целостность на них пломб.

58. Если прописанные члены семьи не проживали по месту прописки и предоставляли справку с места, где проживают, о том, что оплачивают коммунальные услуги там, должны ли они оплачивать коммунальные услуги по месту прописки?

В соответствии с п.11 ст.155 Жилищного кодекса РФ неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за него. При этом на отдельные виды услуг, за которые расчет производится исходя из нормативов потребления, производится перерасчет за период временного отсутствия граждан.

То есть, если представлен документ, подтверждающий временное отсутствие, (см. Вопрос 51), перерасчет производится в тех случаях, когда начисление платы за указанные коммунальные услуги производится не по показаниям счетчиков, а по нормативу потребления на одного проживающего (это могут холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение).

Плата за отопление помещения перерасчету по факту неиспользования помещения не подлежат.

VI. ОРГАНЫ КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА

59. Какие государственные органы осуществляют надзор по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома?

В Российской Федерации действуют следующие контролирующие органы:

- 1) прокуратура,
- 2) органы государственного жилищного надзора,
- 3) органы архитектурно-строительного надзора,
- 4) органы государственного санитарно-эпидемиологического надзора,
- 5) органы технического надзора,
- 6) органы, государственного пожарного надзора и другие.

По всем неурегулированным спорам окончательное решение принимает суд.

60. Какую информацию обязаны раскрывать управляющие организации?

Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731"Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" достаточно четко формулируют перечень сведений, который подлежит раскрытию. К наиболее интересующим граждан сведениям, пожалуй, можно отнести следующие:

сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме;

сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать: план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного

дома, описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок, указание конструктивных особенностей, степени физического

износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг); стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений

в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.;

тарифы (цены) на **коммунальные услуги**, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

VII. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

61. Деятельность Совета многоквартирного дома (далее - Совета МКД) регулируется статьей 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

Совет МКД – это представительный орган управления многоквартирным домом, в обязательном порядке должен быть создан в многоквартирном доме, если в нем не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры.

Члены Совета МКД избираются из числа собственников помещений в данном доме на своем общем собрании. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Если собственники самостоятельно не избрали Совет МКД, орган местного самоуправления в трехмесячный срок обязан созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включить вопросы об избрании в данном доме Совета МКД, в том числе Председателя Совета МКД.

Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов Совета МКД устанавливается на общем собрании. Например, в зависимости от количества подъездов, этажей, квартир.

62. Полномочия Совета МКД:

1) обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) вынесение на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом,

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг,

- по вопросам компетенции Совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом МКД совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

Срок полномочий Совета МКД – 2 года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. Возможно досрочное переизбрание членов Совета МКД.

63. Сколько собственников можно избрать в состав Совета многоквартирного дома?

Собственники помещений сами устанавливают количество членов Совета на общем собрании. Как вариант, в Совет можно избрать по одному собственнику от каждого подъезда. Можно сформировать Совет многоквартирного дома с учетом

имеющегося в вашем доме количества этажей, квартир, по другим основаниям, имея в виду, что в состав Совета дома следует включить нечетное число собственников. Как показывает практика, не следует формировать многочисленный совет многоквартирного дома. Ориентировочно 3,5,7 человек.

64. Как подготовиться к выборам Совета многоквартирного дома?

Определите последовательность своих действий. Соберите инициативную группу и изучите требования закона о Совете многоквартирного дома (ст. 161.1 ЖК РФ) и о проведении общих собраний (ст. ст. 45-48 ЖК РФ). Проведите разъяснительную работу со всеми собственниками в доме. Тщательно подготовьте повестку общего собрания. Четко сформулируйте все вопросы, выносимые на голосование. Составьте реестр собственников с указанием площади занимаемых ими жилых и нежилых помещений. Запросите в управляющей компании сведения об общей площади вашего дома. Необходимо, чтобы в собрании приняли участие собственники или их представители, занимающие помещения площадью более 50 % от общей площади дома.

65. Как грамотно провести общее собрание собственников по выборам совета многоквартирного дома?

За 10 дней до созыва общего собрания собственников многоквартирного дома уведомьте каждого собственника о проведении общего собрания и вывесьте в доступном месте объявление – уведомление. В уведомлении укажите дату, место и форму проведения собрания, повестку общего собрания. В повестку собрания обязательно включите вопросы:

1. Избрание председателя и секретаря собрания.
2. Избрание счетной комиссии.
3. Полномочия совета многоквартирного дома.
4. Определение количества членов совета многоквартирного дома.
5. Выбор членов совета многоквартирного дома.
6. Выбор председателя совета многоквартирного дома.
7. Установление срока полномочий выбранного совета многоквартирного дома.
8. Наделение председателя Совета дома полномочиями (укажите какими) и выдача председателю Совета дома доверенностей на предоставление полномочий (укажите каких).

После проведения общего собрания доведите решение до собственников дома, а также предоставьте в управляющую компанию документы, подтверждающие результаты голосования по выборам Совета и председателя Совета.

66. Председатель Совета МКД

Из числа членов Совета МКД на общем собрании собственники помещений в многоквартирном доме избирают Председателя Совета МКД. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Полномочия Председателя Совета МКД:

1) вступает в переговоры относительно условий договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении такого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - вступает в переговоры относительно условий договоров на содержание и ремонт МКД;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по условиям договора управления МКД;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества

в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления МКД;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам Совета МКД, в том числе Председателю Совета МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

**ФОРМА АКТА
ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

АКТ N _____

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. _____ "___" _____ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)
именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в
многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома¹)
являющегося собственником квартиры N _____, находящейся в данном
многоквартирном доме, действующего на основании
_____, с одной стороны
(указывается решение общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

и _____,
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего
имущества в многоквартирном доме)
именуем ___ в дальнейшем "Исполнитель", в лице

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)
действующую ___ на основании _____,
(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о
нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании
договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по
содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в
многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту
общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) N _____ от "___"
_____ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по
содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме N
_____, расположенном по адресу:

Наименование вида работы (услуги) ²	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость ³ /сметная стоимость ⁴ выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "___" _____ г. по "___" _____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) рублей.

(прописью)

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - _____ (должность, ФИО) _____ (подпись)

Заказчик - _____ (должность, ФИО) _____ (подпись)

Примечания:

1. В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2011, N 23, ст. 3263; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967) председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

3. Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

VIII. КАК ЗАЩИТИТЬ СЕБЯ ОТ НЕДОБРОСОВЕННОСТИ СЛУЖБ ЖКХ

1. Все претензии, жалобы и иски должны быть письменными. Далее-обращение.

2. Писать надо правду и ничего кроме правды. Писать надо по существу.

3. Все обращения должны готовиться, как минимум, в двух экземплярах. Один должен обязательно остаться у Вас.

4. Для контроля сроков ответа на Ваше обращение и доказательств его наличия. Вы должны подать его сами или послать по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

- в случае подачи обращения лично Вы обязательно регистрируйте его в организации куда обращаетесь.

Для этого на Вашем экземпляре ставится входящий номер, штамп организации, Ф.И.О. должность и подпись лица зарегистрировавшего документ.

- в случае пересылки по почте Вы посылаете первый экземпляр и сохраняете уведомление о дате вручения.

Само обращение составляется следующим образом:

- в правом верхнем углу указываются реквизиты организации (адрес и название) куда Вы обращаетесь, фамилия и инициалы руководителя, если Вы их знаете.

- указывается от кого следует обращение (ФИО адрес).

- отступив от написанного на одну строку, пишете в центре «ЖАЛОБА» («ПРЕТЕНЗИЯ» «ИСК»).

- далее с новой строки описание проблемы (на одной максимум двух страницах).

- затем список требований, которые Вы выдвигаете.

- в конце обращения пишете: На основании ст4 Закона РФ «Об обжаловании в суд решений нарушающих права и свободы граждан» прошу в месячный срок дать ответ о принятых мерах по устранению нарушений моих прав.

- в конце обращения обязательно надо расписаться и указать дату, иначе обращение будет считаться анонимным и рассмотрено не будет.

Руководителю

от

г. Севастополь, ул. _____

т. _____

Претензия

Я, _____, собственник квартиры № _____ проживаю в доме, обслуживаемым Вашей организацией. Являясь исполнителем услуг по содержанию общего имущества, Ваша организация независимо от формы собственности и организационно- правовой формы обязана предоставить потребителю услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям стандартов, санитарных правил и норм, установленным нормативам и условиям договора, а также информации о жилищных услугах.

Я свои обязательства по договору исполняю регулярно, плачу за услуги по содержанию общего имущества.

В подъезде № _____ нашего дома сломан/неисправен лифт, что выражается в

_____. В соответствии с Приложением №2 "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170, неисправности лифта должны исправляться в течение суток с момента поступления заявки.

В связи с выше изложенным, прошу Вас устранить указанное нарушение и произвести перерасчёт за неоказанные услуги.

«__» _____ 20__ _____

От _____,
проживающе__ по адресу:

Тел.: _____

ПРЕТЕНЗИЯ В СВЯЗИ С НЕПРЕДСТАВЛЕНИЕМ УСЛУГ ПО ОТОПЛЕНИЮ

Я, _____, являюсь собственником (нанимателем) жилого помещения по адресу: _____.

С "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г. в моей квартире не предоставляется коммунальная услуга по отоплению. Данный факт подтвержден моей заявкой (жалобами или заявлениями, актами) в Управляющую компанию _____ от "___" _____ 20__ г. № _____.

На основании вышеуказанного прошу произвести перерасчет оплаты коммунальных услуг в связи с отсутствием отопления за весь период с момента начала отопительного сезона до момента предоставления отопления в соответствии с приложением к _____ от "___" _____ 20__ г. № _____.

В случае неудовлетворения моих требований я оставляю за собой право обращения в суд.

Дата, подпись.

**Начальнику
Госжилнадзора
Севастополя
Г.И. Чагиной**

от (Фамилия Имя Отчество,
проживающего (ей) по адресу)

контактный телефон: _____

Обращаюсь к Вам с (предложением, заявлением или жалобой)

(излагается суть обращения; указываются факты несоблюдения, либо ненадлежащего соблюдения правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также несоответствия жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям законодательства; указывается информация о лицах, виновных в допущении указанных нарушений (в т.ч., если известны: наименование юридического лица/индивидуального предпринимателя, реквизиты, адрес нахождения), и т.д.)

Прошу Вас _____

(излагается просьба обратившегося лица о принятии мер
со стороны госжилнадзора по сути его обращения)

Приложение:

(перечисляются прилагаемые к обращению документы (иные материалы), количество листов, экземпляров и иное)

(Подпись)

(Дата)

адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
эл. почта: _____
от _____
(наименование или Ф.И.О. заявителя)
адрес: _____,
телефон: _____, факс: _____,
эл. почта: _____

Обращение
с заявлением о невыполнении управляющей организацией
принятых обязательств

Заявитель является _____ (собственником помещения N _____ /председателем совета/представителем органов управления товарищества собственников жилья (или: органов управления жилищного кооператива, органов управления иного специализированного потребительского кооператива)) многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, что подтверждается _____.

В соответствии с решением _____ (общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме/общего собрания членов товарищества собственников жилья (или: жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива)/другое) от "___" _____ г. N _____ управляющей организацией указанного дома выбран(а)

(наименование, ИНН, адрес юридического лица или индивидуального предпринимателя)
с которым(ой) заключен договор _____ от "___" _____ г. N _____.

Вместе с тем в нарушение п. 2.3 ст. 161¹ и п. 2 ст. 162² Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация не выполняет своих обязательств, а именно _____, что подтверждается _____.

На основании вышеизложенного и руководствуясь п. 1.1 ст. 165³ Жилищного кодекса Российской Федерации, прошу организовать проведение проверки деятельности управляющей организации _____.

Приложения:

1. Копия договора _____ от "___" _____ г. N _____.
2. Документы, подтверждающие невыполнение управляющей организацией своих обязательств.
3. Доверенность от "___" _____ г. N _____ (в случае, если обращение подается представителем заявителя).

"___" _____ г.

Заявитель (представитель):

_____/_____

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Информация для сведения:

1. В соответствии с п. 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2. В соответствии с п. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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.

3. В соответствии с п. 1.1 ст. 165 Жилищного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, указанных в ч. 8 ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

ДЛЯ ЗАМЕТОК: