ЧТО ТАКОЕ ХОРОШО И ЧТО ТАКОЕ ПЛОХО?

В СФЕРЕ ЖКХ

УВАЖАЕМЫЕ ВОРОНЕЖЦЫ!

Жилищно-коммунальное хозяйство — одна из наиболее проблемных сфер в современной России. Из-за высокого износа инженерной инфраструктуры качество предоставляемых услуг оставляет желать лучшего. В то же время их стоимость даже по европейским меркам низкой не назовешь. К сожалению, нельзя назвать совершенной и законодательную базу, в которой по-прежнему остается много лазеек для недобросовестных дельцов и мошенников.

Как оценить качество получаемой услуги? Как проверить обоснованность начисленных платежей? Какими документами руководствоваться, чтобы призвать к ответу управляющую компанию или поставщика некачественной услуги? Эти и многие другие вопросы воронежцы задают на приемах депутатам Воронежской городской Думы.

По информации правоохранительных органов, с каждым годом увеличивается количество преступлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Чтобы ужесточить контроль за работой управляющих организаций, по инициативе депутатов Воронежской городской Думы создается муниципальная жилищная инспекция при администрации городского округа город Воронеж.

Решением Воронежской городской Думы утвержден План первоочередных мероприятий по решению проблемных вопросов в сфере ЖКХ городского округа город Воронеж и создана рабочая группа по вопросам ЖКХ.

Планируется провести инвентаризацию нежилых помещений в многоквартирных домах с целью проверки наличия заключенных договоров управления, договоров на оказание муниципальных услуг и обеспеченности данных помещений приборами учета.

Предусматриваются мероприятия, направленные на изменение системы расчетов между управляющими и ресурсоснабжающими организациями.

КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ?

Способ управления выбирается на общем собрании жильцов многоквартирного дома. Голосование идет квадратными метрами площади, принадлежащей на правах собственности. Существует три варианта управления:

1. Управление управляющей организацией.
2. Управление товариществом собственников жилья.
3. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

ЧТО ТАКОЕ «ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»?

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) — это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общедомовым имуществом.

ТСЖ — юридическое лицо, которое имеет печать и расчетный счет в банке. ТСЖ само управляет домом, обслуживает его, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, в случае необходимости — с управляющей и подрядной организациями. Высшим органом управления товарищества является общее собрание членов ТСЖ.

ЗА ЧТО МЫ, СОБСТВЕННО, ПЛАТИМ?

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1. Плату за пользование жилым помещением (плата за наем).
2. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1. Плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
2. Плату за коммунальные услуги.
3. Взнос на капитальный ремонт.

В плату за содержание жилья включаются расходы на:

- содержание общего имущества жилого дома, в том числе подвала, чердака, подъезда и крыши;

- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома;
- вывоз бытовых отходов;
- содержание придомовой территории.

Плата за ремонт жилья включает в себя расходы на:

- текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья.

Плата за коммунальные услуги включает в себя:

- плату за холодное водоснабжение;
- плату за горячее водоснабжение;
- плату за водоотведение;
- плату за электроснабжение;
- плату за газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- плату за отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда.

ХОРОШО

ПЛОХО

ВНИМАНИЕ! В Жилищный кодекс РФ внесены изменения, которые направлены на создание устойчивых механизмов финансирования расходов, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Для указанных целей, согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, в состав платы собственников за жилое помещение и коммунальные услуги включается обязательный ежемесячный взнос на капитальный ремонт. Устанавливать минимальный размер такого взноса уполномочен субъект РФ в соответствии с методическими рекомендациями, которые должен утвердить уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти (п. 8.2 ст. 13, ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ). При этом собственники могут принять решение об установлении взноса в повышенном размере (ч. 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 170 ЖК РФ суммы взносов, проценты за просрочку их уплаты собственниками помещений, а также проценты, начисленные банком за пользование находящимися на специальном счете средствами, образуют фонд капитального ремонта. Собственники помещений вправе выбрать один из способов формирования такого фонда: они могут перечислять взносы на капремонт на специальный счет либо на счет регионального оператора (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ). Владельцем специального счета, который открывается в российских кредитных организациях, соответствующих установленным требованиям, может быть ТСЖ, жилищный или иной специализированный кооператив, а также региональный оператор (ч. 2, 3 ст. 175, ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).

Региональный оператор — это специализированная некоммерческая организация, которая создается субъектом РФ и осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капремонта общего имущества многоквартирного дома (ч. 1 ст. 20, ч. 2 ст. 178 ЖК РФ). Указанная организация исполняет функции технического заказчика работ (п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ). В соответствии с ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений одних многоквартирных домов, могут на возвратной основе использоваться для финансирования ремонта в других домах.

На основании подп. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ от обложения НДС освобождается реализация региональными операторами (в предусмотренных Жилищным кодексом РФ случаях — органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями) работ (услуг) по выполнению функций технического заказчика работ по капремонту. Следовательно, такие организации мо-

гут отказаться от использования предоставленной им льготы (п. 5 ст. 149 НК РФ).

Кроме того, региональные операторы не включают в базу по НДС денежные средства, полученные ими на формирование фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Такое дополнение внесено в п. 3 ст. 162 НК РФ.

Рассмотренные изменения вступили в силу 26 декабря 2012 г.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

ВНИМАНИЕ! Управляющая компания может предложить пересмотреть плату за содержание и ремонт жилого помещения, если это предусмотрено договором на обслуживание многоквартирного дома.

СУЩЕСТВУЮТ ЛИ СТАНДАРТЫ И ПОРЯДОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ?

Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» определяет стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме;

б) товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей организацией (далее соответственно — товарищество, кооператив);

в) управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом, в том числе в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) управляющими организациями, заключившими договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем 12;

д) застройщиками, управляющими многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (далее — застройщик — управляющая организация).

ЧТО ДОЛЖНА ДЕЛАТЬ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ ДОМА?

В обязанности управляющей домом компании входит:

- проводить уборку подъезда и придомовой территории;
- следить за исправностью конструктивных элементов подъезда и своевременно их ремонтировать, восстанавливать отделку стен и потолков;
- незамедлительно менять разбитые стекла в дверях и окнах;
- следить за состоянием ограждающих конструкций (стен) дома, проводить ремонт, включая капитальный, если повреждения произошли по вине управляющей компании;
- обеспечивать бесперебойную систему отопления, при необходимости — ремонтировать оборудование;
- содержать и ремонтировать стояки ХВС и ГВС, канализации;
- регулярно проверять исправность газового оборудования в квартире;
- следить за исправностью вентиляционных систем.
- и иное, предусмотренное Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Управляющая компания должна содержать в порядке и, при необходимости, ремонтировать общедомовое имущество, находящееся в квартире.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г. управляющая компания обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях своей деятельности, об оказываемых услугах, о работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о тарифах на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» определен следующий порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

— Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме — одним из таких собственников.

— В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости — заключения экспертных организаций.

— В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

— Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

КАК ЧАСТО И КАК НАДОЛГО МОГУТ ОТКЛЮЧАТЬ ХОЛОДНУЮ ВОДУ?

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды — 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца или 4 часа единовременно при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения.

КАК ЧАСТО И КАК НАДОЛГО МОГУТ ОТКЛЮЧАТЬ ГОРЯЧУЮ ВОДУ?

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа подряд. Продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не более 14 дней по согласованию с муниципальными органами власти.

КАКОЙ ДОЛЖНА БЫТЬ ТЕМПЕРАТУРА ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ?

Согласно «гигиеническим требованиям к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения», утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 07.04.2009 г. №20, температура горячей воды в местах водозабора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60^{0}С и не выше 75^{0}С.

НАСКОЛЬКО ДЛИТЕЛЬНЫМИ МОГУТ БЫТЬ ПЕРЕБОИ В ВОДООТВЕДЕНИИ?

Допустимая продолжительность перерыва водоотведения — не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии).

КАКОВА ДОПУСТИМАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ПЕРЕРЫВА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ?

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа — при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа — при наличии 1 источника питания.

КАКОВА ДОПУСТИМАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ПЕРЕРЫВА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ?

Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения — не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца.

КАКОВА ДОПУСТИМАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ПЕРЕРЫВА ОТОПЛЕНИЯ?

Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от +12^{0}С до нормативной температуры воздуха в жилых помещениях (не ниже +18^{0}С, а в угловых комнатах — не ниже +20^{0}С); не более 8 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от +10^{0}С до +12^{0}С; не более 4 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от +8^{0}С до +10^{0}С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) — не более 3^{0}С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.

КАК ДОЛЖНА ПРОВОДИТЬСЯ УБОРКА В ПОДЪЕЗДАХ?

Требования к уборке в подъездах установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170).

Содержание лестничных клеток может включать в себя:

- техническое обслуживание (плановые, внеплановые осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации, текущий ремонт конструктивных эле-

ментов и инженерных систем и домового оборудования);

- капитальный ремонт в составе капитального или выборочного ремонта зданий;
- мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;
- обслуживание мусоропроводов;
- обслуживание автоматических запирающихся устройств, входных дверей, самозакрывающихся устройств;
- обслуживание лифтового оборудования;
- обслуживание системы ДУ;
- организация дежурства в подъездах;
- оборудование помещений для консьержек с установкой телефона.

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Окна и двери лестничных клеток должны иметь плотно пригнанные притворы с установкой уплотняющих прокладок.

Лестничные клетки должны регулярно проветриваться с помощью форточек, фрамуг или створок окон на первом и верхнем этажах одновременно, а также через вентиляционные каналы и шахты.

Лестничные клетки должны иметь температуру воздуха и воздухообмен согласно установленным требованиям.

Освещенность искусственным светом лестничных клеток должна приниматься по установленным нормам.

Периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке.

При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем, сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже, чем через пять дней, а стен — не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

В деревянных жилых домах стены и потолки лестничных клеток и коридоров с внутренней стороны следует штукатурить или обрабатывать огнезащитным составом.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки должны иметь самозакрывающие устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

Для снижения теплопотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии самозакрывающих устройств в притворах дверей следует устанавливать упругие уплотняющие прокладки.

На площадке перед наружными входными дверями рекомендуется устанавливать скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

Наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток следует систематически очищать от снега и наледи.

В многоэтажных домах (десять этажей и выше) двери в незадымляемые лестничные клетки должны иметь автоматические закрыватели без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны отвечать установленным требованиям.

Использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

Под маршем лестниц в первом и цокольном этажах допускается устройство только помещений для узлов управления центрального отопления, водомерных узлов и электрощитков, ограждаемых несгораемыми перегородками.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

При обнаружении неисправностей газовых труб, выходящих на лестничную клетку, необходимо немедленно сообщить в аварийную службу, организации по эксплуатации газового хозяйства и одновременно организовать интенсивное проветривание лестничных клеток.

Располагаемые в лестничных клетках шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами, а также электромонтажные ниши должны быть всегда закрыты.

КТО ДОЛЖЕН СЛЕДИТЬ ЗА ВЫВОЗОМ МУСОРА?

Сбор и вывоз твердых бытовых отходов — это обязанность управляющей организации. Сюда же входит санитарно-гигиеническая очистка мусоросборных площадок, за этим следит дворник, а также содержание контейнеров и мусоросборников в исправном состоянии.

КАК ЧАСТО ДОЛЖНЫ ОЧИЩАТЬСЯ МУСОРОСБОРНИКИ?

Согласно «Санитарным правилам содержания территорий населенных мест» (СанПин 42-128-4690-88), при временном хранении отходов в дворовых сборниках должна быть исключена возможность их загнивания и разложения. Поэтому срок хранения в холодное время года (при температуре –5^{0}С и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время (при плюсовой температуре — свыше +5^{0}С) не более одних суток (ежедневный вывоз). В каждом населенном пункте периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Металлические сборники отходов в летний период необходимо промывать (при «несменяемой» системе — не реже одного раза в 10 дней, «сменяемой» — после опорожнения), деревянные сборники — дезинфицировать (после каждого опорожнения).

КАК ДОЛЖНЫ БЫТЬ ОБОРУДОВАНЫ КОНТЕЙНЕРНЫЕ ПЛОЩАДКИ?

Мусоросборники размещают удаленными от жилых зданий, границ участков детских учреждений, мест отдыха на расстоянии не менее чем 20 метров, но и не далее 100 метров. Количество и их емкость определяются в зависимости от количества жильцов дома. Устанавливаются они на бетонированной или асфальтированной площадке с ограждением из сетки-рабицы или бетонных плит. К площадке должен быть организован подход и подъезд спецтехники.

ВНИМАНИЕ! В исключительных случаях в районах сложившейся застройки, где отсутствует возможность соблюдения установленных разры-

вов, эти расстояния определяются комиссионно с участием представителей районного отдела по градостроительству, архитектуре и земельным отношениям городского округа город Воронеж, управляющей организации (управляющей компании, ТСЖ, ЖСК и т.п.) и территориального управления Роспотребнадзора по Воронежской области в установленном порядке.

В городе началась установка контейнеров заглубленного типа. Контейнер заглубляется в грунт, конструкция из полиэтилена не подвержена коррозии, а на поверхности остаются только шахты для заброса отходов. Это позволяет экономить территорию, а прохлада земли замедляет деятельность бактерий и сводит до минимума появление запахов. Загрязняющие вещества не попадают в почву. Шахты для заброса мусора имеют незначительную высоту и удобны для использования. Крышка контейнера предотвращает раздувание мусора, попадание атмосферных осадков и проникновение животных и птиц.

ХОРОШО

ПЛОХО

КАК ПОСТУПАТЬ С КРУПНОГАБАРИТНЫМ МУСОРОМ?

Крупногабаритные отходы, старая мебель, велосипеды, остатки от текущего ремонта квартир и прочее должны собираться на специально отведенных пло-

щадках или в бункеры-накопители и по заявкам организаций по обслуживанию жилищного фонда вывозиться мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом.

ЧТО ТАКОЕ ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ?

Придомовая территория — это земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома.

Уборка придомовых территорий производится организацией по обслуживанию жилищного фонда.

ЕСЛИ В ДОМЕ ИЛИ КВАРТИРЕ ПРОИЗОШЛА АВАРИЯ?

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования (приложение №2 к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170):

НЕИСПРАВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБОРУДОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТА
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	

в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом — в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 час.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 час.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 час.

Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

КАК РАССЧИТЫВАЕТСЯ НОРМАТИВ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНОЙ УСЛУГИ ПО ХОЛОДНОМУ (ГОРЯЧЕМУ) ВОДОСНАБЖЕНИЮ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ?

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 344 от 16 апреля 2013 г., которое вносит изменения в Правила установления и изменения нормативов потребления, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 306 от 23 мая 2006 г., норматив потребления коммунальной услуги по холодному (горячему) водоснабжению (куб.м в месяц на 1 кв.м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) рассчитывается следующим образом: 0,09 — расход холодной (горячей) воды на общедомовые нужды (куб.м в месяц на 1 человека), умноженный на численность жителей, проживающих в многоквартирном доме, в отношении которых распределяется норматив, поделенный на общую площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.

Общая площадь помещений, входящая в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир МКД и предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД (согласно сведениям, указанным в паспорте МКД): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны в этом МКД, не принадлежащих отдельным собственникам.

Согласно пункту 44 Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (с изменениями и дополнениями от 4 мая, 27 августа 2012 г., 16 апреля 2013 г.), размер платы за коммунальную услу-

гу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к настоящим Правилам. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11, 12, 13 и 14 приложения № 2 к настоящим Правилам.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ПОМИМО НАЧИСЛЕНИЙ ПО ИПУ (ИНДИВИДУАЛЬНОМУ ПРИБОРУ УЧЕТА) В ПЛАТЕЖНОМ ДОКУМЕНТЕ НАЧИСЛЯЕТСЯ ПЛАТА ЗА ОДН (ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ). ЭТО ВЫЗВАЛО РОСТ ИТОГОВОЙ СУММЫ ПЛАТЕЖА. БУДЕТ ЛИ УМЕНЬШЕНА ПЛАТА ЗА ОДН?

ОДН — общедомовые нужды. Или по-другому разница между тем, что потребил весь дом по общедомовому счетчику, и индивидуальными показателями (суммой показаний индивидуальных приборов учета и значений нормативов — по тем квартирам, которые не оборудованы индивидуальными приборами учета).

В Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», внесены изменения Постановлением Правительства РФ № 344 от 16 апреля 2013 г., которые делают более справедливым данный порядок расчета.

- Обращаем внимание на то, что из Правил исключается расчет норматива потребления коммунальной услуги по отоплению, а также по водоотведению на холодную (горячую) воду, т.е. отменена плата за ОДН на отопление и водоотведение.
- Добавлено уточненное определение площади общего имущества для расчета ОДН по нормативу при отсутствии домового счетчика, из которого следует, что она не содержит площади чердаков и подвалов. Увеличен минимальный период проверки достоверности показаний приборов учета с 3 до 6 месяцев.

● В случае непредоставления жильцами показаний квартирных счетчиков сокращен минимальный период расчета среднего фактического потребления с 1 года до 6 месяцев. Кроме того, предельное количество расчетных периодов увеличено с 3 до 6 месяцев подряд (в течение которых нет показаний).

● Потребителю предоставлено право составлять акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя (акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем ТСЖ).

● Согласно пункту 44 Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 года, распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда объем ОДН, который превышает норматив, может быть оплачен не за счет собственников, а за счет средств исполнителя, т.е. обслуживающей компании.

«Нулевыми квартирами» в обиходе называют квартиры, в которых никто не зарегистрирован по месту жительства или по месту пребывания, однако в которых фактически проживают граждане.

Недобросовестным гражданам, проживающим в квартирах, не оборудованных индивидуальными приборами учета, выгодно не регистрироваться в них по месту жительства или по месту пребывания, так как в этом случае на них не будут начисляться расходы на оплату ряда коммунальных услуг (по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению).

Самое печальное, что в этом случае расходы, зафиксированные общедомовым прибором учета, в соответствии с действующим законодательством будут распределены на всех собственников помещений многоквартирного дома.

В рамках борьбы с указанным явлением Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2013 года были внесены изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. Указанные изменения вступают в силу с 01 июня 2013 года.

В соответствии с данными изменениями управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК предоставлено право устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

Указанный акт подписывается управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК) и по-

требителем (собственником помещения или нанимателем), а в случае отказа потребителя от подписания акта — управляющей организацией (ТСЖ, ЖСК), не менее чем двумя потребителями и председателем Совета многоквартирного дома (если в доме не создано ТСЖ, ЖСК). Об отказе потребителя подписать акт, в нем делается соответствующая отметка.

Затем данный акт в течение 3 дней с момента его составления направляется в органы внутренних дел и миграционную службу.

Составленный уполномоченными органами протокол об административном правонарушении, предусмотренном статьей 19.15 КоАП РФ (проживание без регистрации по месту пребывания или по месту жительства) будет являться основанием для начисления на граждан расходов на оплату коммунальных услуг.

Все перечисленные мероприятия направлены на уменьшение итоговой суммы платежа.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА?

Необходимо помнить о том, что управляющая компания — самостоятельное хозяйствующее юридическое лицо, административного подчинения в виде вышестоящей организации у нее нет, а исполнение условий договора управления многоквартирным домом и контроль осуществляют собственники помещений такого дома, как правило, через Совет многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ Совет многоквартирного дома 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 непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса.

Если Вас не устраивает качество оказанных Вам услуг, действуйте по следующей схеме:

1) при обнаружении факта нарушения качества коммунальных услуг уведомьте об этом аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании;

2) направьте письменное обращение в адрес управляющей компании;

3) управляющая компания проведет проверку по факту оказания некачественных услуг и составит акт, где будут указаны нарушения параметров качества, а также зафиксированы время и дата начала непредоставления услуги или предоставления услуги ненадлежащего качества,

4) акт должны подписать исполнитель услуг, т.е. управляющая компания, и потребитель. Акт является основанием для перерасчета.

5) в случае, если управляющая компания не принимает мер по улучшению качества услуг, необходимо обратиться с жалобой в Государственную жилищную инспекцию Воронежской области (ул. Плехановская, 53, ост. «Застава»).

ВНИМАНИЕ! Более подробно о порядке установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, можно узнать, ознакомившись с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

ПОЛНОМОЧИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ

Согласно Постановлению Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. № 1086 «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации» органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль:

- за использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий;
- за техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и их инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по их содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;

- за обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;
- за санитарным состоянием помещений жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;
- за осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;
- за рациональным использованием в жилищном фонде, общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме топливно-энергетических ресурсов и воды;
- за соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т.д.);
- за соблюдением правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- за соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые;
- за наличием и соблюдением условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями услуг и потребителями;
- за проведением конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
- за выполнением жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения;
- за наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

Свои вопросы, обращения, замечания и пожелания Вы можете направить в **Воронежскую городскую Думу** по почте: **394000, г. Воронеж, ул. Плехановская, д. 8** или по электронной почте: **obschyiotdel@yandex.ru**

Общественная приемная Воронежской городской Думы
Адрес: г. Воронеж, ул. Платонова, 18, телефоны: 220-77-20; 222-74-01

Общественная приемная Председателя Партии «Единая Россия» Д.А. Медведева
Адрес: г. Воронеж, пр-т Революции, 33, телефон: (473) 239-93-39