



Народный университет серебряного возраста

№12 Сентябрь 2018 года

г. Архангельск



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

Оплата работ и услуг по содержанию многоквартирного дома

Как рассчитать размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения? За какие работы и услуги по содержанию общего имущества платить обязательно, а за какие нет? На эти и другие вопросы отвечают специалисты управляющей компании «Наш дом» (на снимке).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется **Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.** В указанный перечень входят:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Важно помнить, что конкретный перечень ус-



луг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в договоре управления по соглашению сторон.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном **статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса РФ.** Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Жильцы многоквартирного дома имеют право на перерасчет размера платы за содержание и

ремонт жилого помещения. Этот размер уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где:

ΔP - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Однако, важно знать, что изменение размера платы не допускается, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Создание совета многоквартирного дома

Для управления имуществом многоквартирного дома используется либо товарищество собственников жилья, либо совет многоквартирного дома. В каких случаях собственники помещений обязаны создавать совет многоквартирного дома? Каковы функции этого Совета?

Совет многоквартирного дома создаётся в случае, если в многоквартирном доме 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). Тогда жильцы на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления. Тогда в трехмесячный срок необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого должны быть включены вопросы об избрании в

Председатель СД:

- руководит деятельностью Совета дома;
- вступает в переговоры с УК;
- представляет интересы Совета дома;
- информирует Совет дома.

Секретарь собрания

- заполняет решения;
- ведёт протоколы собраний.

Счётная комиссия

- забирает документы из ЖЭУ;
- подсчитывает голоса.

Совет дома:

- информирует жителей;
- представляет интересы жителей.



данном доме совета многоквартирного дома. В том числе - председателя совета данного дома. Либо собственниками помещений должно быть принято решение о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома осуществляет следующие функции:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственни-

ков 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;

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 поме-

щений 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;

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 многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Полномочия председателя совета дома

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом председатель вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора. А при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме, он вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса РФ.

Результаты переговоров доводятся до сведения общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме.

На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, председатель заключает договор управления многоквартирным домом (или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ). По договору управления многоквартирным домом собственники помещений предоставляют председателю совета свои полномочия. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управ-



ляющей организации копии договора. А при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме — копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

Председатель 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. Он подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в много-

квартирном 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 непредставлении 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.

На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, председатель выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.



Коммунальные услуги: основные понятия

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

При заключении договоров об оказании коммунальных услуг жильцам многоквартирного дома со стороны управляющей компании используются следующие основные понятия:

"Внутридомовые инженерные системы" - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных тепло-снабжения и (или) горячего водоснабжения).

В жилых домах внутри-

домовые инженерные системы включают расположенные в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом, а также находящиеся в жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

"Внутриквартирное оборудование" - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

"Индивидуальный прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

"Исполнитель" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предостав-



ляющие потребителю коммунальные услуги;

"Коллективный прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

"Коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

"Норматив потребления коммунальной услуги" - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами

государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

"Потребитель" - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

"Ресурсоснабжающая организация" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

"Тариф" - это цена за единицу коммунального ресурса. Тарифы утверждаются уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ.

Роман МАРЧУК, руководитель управляющей компании "Наш Дом"

«Архангельское РО ВОГ
Конт. т. 292290,
www.sousnko.ru/unity/vog/
Адрес: 163046, г. Архангельск,
ул. Розы Люксембург, д.78.»

«Бюллетень «Народный университет серебряного возраста» выпущен в рамках реализации социального проекта «Серебряный возраст – активное поколение!», с использованием гранта Президента РФ на развитие гражданского общества, выданного Фондом президентских грантов»

Редколлегия бюллетеня: **Альберт Сметанин, Людмила Сметанина**, Центр социального предпринимательства и социальных инноваций САФУ, **Екатерина Шуракова**, ООО «Социальная служба Участие», **Николай Мяскин, Елена Шинкарева** Архангельское региональное отделение «Всероссийского общества глухих».