



Включайтесь в Народное движение Мурманца **За справедливость**

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ

Мурманск и Мурманская область

Общественно-политическое издание
регионального отделения партии
СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в Мурманской области
N 63, Май 2014

Выпуск № 1.

Мурманск

В ЖКХ!

Прочитай и сохрани!



Александр МАКАРЕВИЧ,
лидер регионального
отделения партии и фракции
СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в
Мурманской областной думе:

- «За справедливость в ЖКХ!» - так называется проект партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ. Его создание продиктовано непростой ситуацией, сложившейся сегодня в жилищно-коммунальной отрасли.

В непрекращающейся череде ЖКХ-нововведений и специалисту-то порой нелегко разобраться, что уж говорить о рядовых собственниках квадратных метров! Контролирующих и проверяющих жилищную сферу органов вроде достаточно, однако отвечать на вал обращений они физически не успевают, а нередко занимаются отписками. В итоге граждане остаются один на один со своими проблемами.

Чтобы этого не происходило, и был задуман партийный проект. Он призван мобилизовать жителей городов на организованную защиту своих интересов перед недобросовестными поставщиками услуг и чиновниками ЖКХ. А для того, чтобы грамотно защищаться от коммунального беспредела, необходимо владеть определенным набором знаний, в том числе законодательства. Собственно, **правовое просвещение граждан по защите их жилищных прав и является одной из задач проекта СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ.**

Но мы не намерены ограничиваться рамками партийного проекта. **Нам поступают предложения о создании Народного движения Мурманца «За справедливость в ЖКХ!»** и мы решили поддержать это начинание. В него могут включиться **председатели и члены правлений ТСЖ, ЖСК, представители домовых Советов, все, кто считает необходимым бороться за свои права в жилищно-коммунальной сфере, независимо от партийной принадлежности и социального статуса.**

Депутаты СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ всех уровней готовы помочь в гражданам в этой борьбе, но только все вместе мы сможем добиться нужного результата!

Эксперты регионального отделения СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ окажут северянам не только информационную поддержку, но с помощью депутатских запросов и обращений продолжат решать конкретные жилищно-коммунальные проблемы северян. **В сегодняшнем выпуске газеты мы ответим на наиболее часто задаваемые вопросы жителей области. Прокомментируют их наши активисты, которые ведут постоянную работу по защите прав и интересов мурманчан.**

ЗАЩИТИ СВОЙ ДОМ!

В конце 2012 года голосами ЕР и ЛДПР принят федеральный закон, по которому владельцы жилья обязаны ежемесячно перечислять в региональный фонд капитального ремонта дополнительную сумму. В нашем регионе она составит 3 рубля с кв. м. в многоэтажках, и 1 рубль - в ветхом жилье. Эти средства поступят в «общий котел», из которого будет финансироваться капитальный ремонт жилых домов.

Программа рассчитана на 30 лет, то есть платить жильцы будут сейчас, а ремонт может быть в 2044 году. При этом в законе ни слова не сказано о том, как жильцы смогут контролировать стоимость и качество ремонта. Иными словами, на собственников жилья введен дополнительный налог, который будет поступать в очередную ЧИНОВНИЧЬЮ КОРМУШКУ!

Этого можно избежать, если жильцы возьмут судьбу своих денег в собственные руки!

Все, кто столкнулся с несправедливостью в сфере ЖКХ, могут обращаться с жалобами в региональное отделение партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ. Мы будем оперативно реагировать на ваши обращения и вместе с вами заставим власть считаться с мнением граждан!

Совет дома. КАК создать и ЧТО он может? Стр. 2

Капремонт. КАК и ГДЕ собирать средства? Стр. 3

ОДН по электроэнергии. Как нас «нажигают». Стр. 4

1. Какие новшества ждут собственников?



Александр ПАВЛИКОВ,
депутат Совета депутатов
г. Мурманска:

! По предварительным подсчетам специалистов областного Фонда капитального ремонта (региональный оператор), стоимость капремонта 1 кв. м площади в кирпичной пятиэтажке составляет **3354 рубля**. При общей площади типового дома около 2000 кв. м. ориентировочная стоимость капремонта всего дома - более **6,6 млн. рублей**. А капремонт одноподъездной девятиэтажки обойдется жильцам в два раза дороже - **13,2 миллиона**. А теперь подумайте, стоит ли такие немалые деньги отдавать чужому дяде?

- Скоро у северян в квитанциях по квартплате появится новая строка - «капремонт». Платеж этот обязательный и избежать его не удастся.

Те, кто живет в ЖСК (жилищно-строительный кооператив), еще с советских времен знают, что это такое, так как норма по сборам на капремонт была изначально прописана в типовых уставах кооперативов. И, кстати, благодаря этому сегодня во многих ЖСК техническое состояние самих домов, внутренних сетей, крыш и подвалов куда лучше, чем в бывших «государственных». Объяснение простое: члены ЖСК изначально были приучены распоряжаться своим имуществом самостоятельно. Сами решали, с кем заключать договора, какую сумму отчислять на капремонт, когда и какие работы по дому проводить, не дожидаясь милости от государства.

Предполагается, что уже с декабря нынешнего года на капремонт будут собирать и жильцы всех остальных домов. Минимальные цифры уже известны. Однако, собственники могут принять решение о другом размере платы, но она не может быть ниже утвержденной. В связи с введением платы на капремонт главные вопросы, которые волнуют граждан, **куда пойдут собранные средства и как будут ремонтироваться дома?**

В апреле нынешнего года постановлением правительства области 168-ПП от 31.03.2014 г. принята программа капремонта многоквартирных домов (**ознакомиться с ней можно на официальном интернет-портале правительства области в электронном бюллетене - <http://npa.gov-murman.ru/node/2254>**).

Таким образом, **жильцам всех домов до середины октября 2014 года нужно провести общие собрания, чтобы определиться, где аккумулировать собираемые средства** - на спецсчете дома в кредитном учреждении (банке) или у регионального оператора. Здесь стоит отметить, что самым эффективным инструментом по контролю за спецсчетом, да и не только, является Совет дома. Если у вас его еще нет, то создавайте, чтобы быть в курсе происходящего.

**Телефон для связи:
921-515-39-00**

2. ЧТО ТАКОЕ СОВЕТ ДОМА И ЧТО ОН МОЖЕТ?



Татьяна ЕЛПАНОВА,
депутат Совета депутатов
г. Мурманска:

- Совет многоквартирного дома - это представительный орган собственников помещений в доме, институт самоорганизации этих собственников, инструмент контроля над деятельностью УК.

В силу положений закона совет многоквартирного дома должен быть создан обязательно в каждом доме, где число помещений более четырех и где не создано ТСЖ либо

данный дом не управляется жилищным кооперативом. Инициатива по созданию Совета должна исходить от собственников! В противном случае инициатором создания Совета выступит администрация, которая обычно делегирует свои полномочия УК, а потому может так получиться, что Совет МКД и председатель совета будут неответственными, безынициативными или вообще окажутся сторонниками управляющей компании.

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ настоятельно рекомендует создавать Совет МКД. И вот почему.

Обязанность по созданию совета дома была возложена на собственников, и сделать это нужно было еще до 1 июня 2013 года. Но заняться этим не поздно и сейчас. Вопрос о том, как создать совет МКД, сегодня наиболее актуален. Это объясняется теми полномочиями, которые возложены на совет МКД Жилищным кодексом.



Председатель совета дома

По доверенности от жильцов может заключать договоры по обслуживанию и ремонту дома и представляет интересы собственников в суде, осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества 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.

Телефон для связи: 45-36-63.

Полномочия совета МКД

Совет МКД выступает связующим звеном между УК, ресурсонабжающими организациями и собственниками, обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Он выносит на обсуждение вопросы о распоряжении общим имуществом, осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту дома, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме. Также Совет дома представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для обсуждения на этом общем собрании, 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, представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Создаем совет в своем доме

СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИЕЙ разработан алгоритм создания совета дома. Для экономии денег и защиты интересов всех собственников необходимо принять решение о создании такого совета, пока это не сделали сверху.

I ЭТАП - ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ

1. Создание инициативной группы (минимум 5-6 человек), для этого - проведение информационных встреч с жителями.
2. Разработка документации, повестки собрания.

II ЭТАП - ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

В ЖК предусмотрено 2 формы собрания - очная (путем совместного присутствия и голосования «руками») и заочная (путем сбора листов решений). В большом доме очно собрать собственников будет достаточно трудно. При этом провести собрание сразу в заочной форме сегодня нельзя. Поэтому рассматриваем весь процесс создания совета дома сразу в длительной процедуре очно-заочного собрания.

ОЧНЫЙ ЭТАП

1. Информирование о проведении собрания собственников и о его повестке не менее, чем за 10 дней, в том числе нужно уведомить и администрацию муниципального образования (направляется сообщение).
2. Регистрация участников-собственников (по паспорту и свидетельству о собственности) с фиксацией площади квартиры и выдачей бюллетеней для голосования. Обязательно обратить внимание на наличие кворума (участники собрания должны обладать более 50% голосов от всех собственников).
3. В случае наличия кворума (более 50 % от числа собственников дома). Кворум считается исходя из площади собственности, а не из количества прописанных в квартире жильцов человек. Доля каждого считается как правило следующим образом: Сквартиры/Сдома x 100). Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня.
3. Составление протокола (даже в случае отсутствия кворума, при этом в протоколе указывается, что решения не приняты именно по этой причине).

ЗАОЧНЫЙ ЭТАП

Если очное собрание не состоялось, о чем составлен протокол, начинаем заочное голосование.

1. Информирование собственников о проведении собрания и о его повестке не менее, чем за 10 дней, в том числе направляем сообщение в районную администрацию муниципального образования.
2. Раздача, а затем сбор бюллетеней.
3. Подведение итогов голосования в обозначенные в сообщении дату и время.
4. Составление протокола общего собрания собственников не менее,

В помощь активным жильцам предлагаем примерную форму повестки дня общего собрания собственников жилья по созданию совета дома

Повестка дня

1. Создать совет многоквартирного дома № ___ по ул. _____
2. Установить количественный состав совета многоквартирного дома в количестве ___ чел.
3. Избрать совет многоквартирного дома в составе: _____
4. Избрать председателем совета многоквартирного дома _____ Ф. И. О.

чем в трех экземплярах:

- в 1-й экземпляр протокола подшиваются все документы (решения счетной комиссии, бланки решений собственников, 1-й экземпляр Положения о совете дома - если принималось и пр.).
- 2-й и 3-й протоколы с сопроводительными письмами направляются в УК и администрацию района.

Совет дома создан!

Добавим, что регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется (п.1 ст.161.1 ЖК).

С образцами документов (бланки регистрации, бюллетени, положение о совете МКД, сопроводительные письма) можно ознакомиться в региональном отделении партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ по адресу: г. Мурманск, пр. Ленина, 71. Также здесь можно получить консультацию по интересующему вас вопросу.



Годовой оборот сферы ЖКХ в России за 2013 год составил 4 триллиона рублей

3. КАК И ГДЕ СОБИРАТЬ СРЕДСТВА НА КАПРЕМОНТ СВОЕГО ДОМА?



Борис ИЩЕНКО,
член Общественной палаты
Мурманской области:

- Решить вопрос о способе аккумулирования средств на капремонт собственники могут только на общем собрании. В связи с тем, что процесс проведения собрания трудоемкий, **рекомендуем проводить собрание по созданию совета (если он не был создан ранее) одновременно с проведением собрания по определению способа аккумулирования средств на капремонт.**

Подчеркну, СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ удалось законодательно закрепить положение, по которому жители вправе открывать на свой дом специальный счет, на который должны поступать средства для капитального ремонта дома и расходоваться они будут под контролем жильцов. На проведение собрания и открытие счета отведено 6 месяцев с момента опубликования программы ремонта МКД. Если жильцы многоквартирных домов этого не сделают, то их платежи минимум два года будут уходить в «общий котел»!

Как указано на сайте «Фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Мурманской области» (регионального оператора):

если собственники решили открыть для своего дома специальный счет и определили его владельцем ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный кооператив, то необходимо предоставить:

Региональному оператору - копию протокола с приложениями.

Банку, в котором открывается спецсчет - оригинал протокола.

Госжилинспекции - оригинал уведомления об открытии специального счета, оригинал протокола.

Если же собственники открывают специальный счет, владельцем которого является региональный оператор, то необходимо предоставить:

Региональному оператору - оригинал протокола (для банка), копию протокола с приложениями.

Госжилинспекции - копию протокола с приложениями.

Муниципалитету - копию протокола с приложениями.

Собственники также вправе выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в «общем котле»). В таком случае они направляют:

Региональному оператору - оригинал протокола с приложениями.

В Госжилинспекцию - копию протокола с приложениями.

В муниципалитет - копию протокола с приложениями.

Что будет, если отмолчаться?

Если собственники так и не сумеют собраться, чтобы принять решение по собственным деньгам, отчисляемым на капремонт, тогда в принудительном порядке их средства пойдут на счет регионального оператора. И, скорее всего, уже только он будет решать, когда и какой капремонт будет произведен в данном доме. И поверьте, в этом случае от начала сбора средств до собственно ремонта могут пройти годы.

Конечно, проще всего забиться в свою многоквартирную «раковину» и встать на позицию «пусть все решают власти». Только тогда не на кого будет обижаться, кроме самих себя. Нужно понять, что только сообща, занимая активную гражданскую позицию, можно заставить власть работать на народ и считаться с мнением людей.

Итак, отсчет начался. Срок для проведения собраний по определению способа аккумулирования средств на капремонт окончится 14 октября 2014 г. На этот период попадает основная масса отпусков и для Мурманской области это «мертвый сезон», но нашим чиновникам, вероятнее всего, это не очень интересно. Поэтому действовать нужно начинать уже сейчас.

**Телефон для связи:
45-36-63.**

Что входит в капремонт?

Жилищный кодекс РФ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ПОРЯДКЕ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Что можно включать в капремонт многоквартирного дома, финансируемого из фонда капремонта?

К услугам или работам по капремонту общего имущества МКД, которые можно финансировать из фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, относятся:

- ➔ ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ➔ ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ➔ ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ➔ ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ➔ утепление и ремонт фасада;
- ➔ установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды,



электрической энергии, газа);
➔ ремонт фундамента многоквартирного дома.

Субъект федерации вправе дополнить этот перечень другими видами услуг и (или) работ.

Если собственники на общем собрании принимают решение о том, чтобы взнос был больше минимального (т. е. установленного региональными властями), они могут использовать сумму, превышающую минимальный размер платы за капремонт, на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

Если субъект федерации оказывает финансовую поддержку, то он может определить отдельный Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

4. ЕСЛИ КВОРУМ НЕ СОБРАТЬ...



Дмитрий ОСИПОВ,
координатор движения
"ЗА СПРАВЕДЛИВОСТЬ В ЖКХ":

- В случае, если собственники так и не сумели собрать кворум на очном общем собрании по определению способа накопления на капремонт, то они могут провести заочное голосование. При этом **ВАЖНО ПОМНИТЬ: по ряду вопросов необходимый кворум для принятия решения составляет не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.**

Предлагаем вниманию жильцов примерную повестку заочного голосования по определению способа формирования фонда капитального ремонта.

Повестка заочного голосования:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.

2. Принятие решения о способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД:

2.1. Выбор способа формирования фонда капремонта:

- на счете регионального оператора

- на специальном счете, открытом на имя регионального оператора

- на специальном счете, принадлежащем ТСЖ, ЖСК, иному СПК.

2.2. Выбор кредитной организации для открытия специального счета, отвечающей установленным требованиям ЖК РФ (обсуждается, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

2.3. Определение источника финансирования содержания и обслуживания специального счета (обсуждается, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на спецсчете, принадлежащем ТСЖ, ЖСК, иному СПК).

3. Принятие решения о размере обязательного ежемесячного взноса собственников помещений на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

4. Принятие решения о перечне услуг (работ), сроков и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

5. Принятие решения о лице, уполномоченном представлять интересы собственников МКД при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в т. ч. с правом заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта.

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ открывает **ГОРЯЧУЮ ЛИНИЮ** по жилищно-коммунальным вопросам и проблемам.

Обращаться можно по тел.

45-72-18 в будние дни с 12

до 16 часов, или писать - на электронную почту SR-51.ZKH@mail.ru и по адресу: г. Мурманск, пр. Ленина, 71.



По данным областного МинЖКХ, сегодня на капремонт домов северян требуется от 65 до 90 миллиардов рублей

5. Нас “нажигают” на электричестве?

- Сегодня больше всего дискуссий развернулось вокруг вопроса об оплате за места общего пользования в многоквартирных домах. Изменения, внесенные в пункт 44 Правил предоставления коммунальных услуг (Постановление правительства РФ N 354), устанавливающие, по сути, норму, больше которой начислять за общедомовое потребление коммунальных услуг нельзя.

Так, в пункте 44 Правил указано, что в домах с коллективными приборами учета объем коммунальной услуги на общедомовые нужды, распределяемый между потребителями за расчетный период (как правило, это календарный месяц), не может превышать объема этой услуги, рассчитанного по нормативу.

Исключение из этого правила только одно - если общим собранием собственников принято иное решение. А именно - если собственники решили, что тот объем коммунального ресурса на общедомовые нужды, который согласно показаниям коллективного прибора учета превысил нормативный, должен распределяться между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

Для наглядности приведу пример начисления за электроэнергию на общедомовые нужды. Для этого необходима площадь общего имущества и общая площадь дома (они должны быть указаны в квитанции). Также для расчета нужно знать, оборудован ли

дом лифтом (от этого зависит норматив) и какая плита в доме - газовая либо электрическая (от этого зависит тариф). Возьмем пятиэтажный дом без лифта, с газовыми плитами.

Предположим, площадь общего имущества 246,74 кв.м. А общая площадь дома 3233,8 кв.м.

Приказом Министерства энергетики и ЖКХ Мурманской области N 36 от 11.03.2013 г. утверждены нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды:

- без лифтового оборудования - 1,9 кВт.ч/м2 в месяц;
- при наличии лифтового оборудования - 3,29 кВт.ч/м2 в месяц.

Постановлением Управления тарифного регулирования Мурманской области N 58/2 от 19.12.2013 г. утверждены тарифы на электрическую энергию, которые в 1 полугодии 2014 г. составляют:

- в домах с газовыми плитами - 2,34 руб.
- в домах с электроплитами - 1,638 руб.

Правила расчета утверждены в разделе 3 приложения N 2 к Правилам, утвержденным постановлением Правительства РФ N 354.

Таким образом, $1,9 \times 246,74 / 3233,8 = 0,14$ кВт умножаем на тариф $0,14 \times 2,34 = 0,3276$ руб. Это расчет на 1 кв. метр жилой либо нежилой площади, который необходимо умножить на площадь соответствующего помещения. Например, площадь квартиры 40,6 кв.м, тогда $0,3276 \times 40,6 = 13,2$



Светлана МАКАРОВА,
депутат Совета депутатов
г. Мурманска:

руб. Таким образом, общедомовое потребление электроэнергии в месяц не может превышать в данном случае для конкретной квартиры 13,2 руб.

В том же 44 пункте правительство указало, что если собственниками решение не принято, то разницу между объемом коммунальной услуги на ОДН по счетчику и объемом по нормативу в случае превышения первого над вторым исполнитель коммунальных услуг (т. е. управляющая компания) оплачивает за счет собственных средств.

Наши же управляющие организации, вместо того, чтобы выявлять тех, кто не передает показания индивидуальных приборов учета, а также снимать с ИПУ контрольные показания, ищут наименее затратные выходы из ситуации, вплоть до откровенного мошенничества. Понятно, что мало какой собственник проголосует на собрании за то, чтобы ему начисляли чужие киловатты, поэтому масса подделанных некоторыми управляющими компаниями протоколов общих собраний были переданы в расчетные центры.

Однако, когда жильцы домов начинают обращаться в прокуратуру за защитой своих прав (а нарушены не только право на управление домом, но и, явно, имущественные права), то их отправляют в Государственную жилищную инспекцию. А там отвечают, что ГЖИ проверку подлинности собраний проводить не уполномочена. Получается, на компании, совершившие откровенное мошенничество, нет управы? Кто же тогда покажет гражданам свет в конце этого общедомового киловаттного тоннеля?

Р. С. Депутаты фракции “Справедливая Россия” в облдуме по обращениям граждан направили в прокуратуру запрос с просьбой разъяснить, куда жильцам домов нужно обращаться, чтобы защитить свои права.

Контакты для связи:
г. Мурманск, ул. Папанина, 14,
оф. 43, запись по телефону
45-25-41, “Союз защиты
собственников жилья”.

6. ОСТАНЕТСЯ ЛИ В КВИТАНЦИЯХ ГРАФА “СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ”?



Алексей ИЩУК,
координатор движения
“За справедливость в ЖКХ”:

- Несмотря на то, что в квитанциях северян появилась новая строка “капремонт” с суммой платежа за квадратные метры, в них по-прежнему останется и строка “содержание и ремонт жилья”. Многие собственники путают эти два понятия. Но на 3-й странице мы разъяснили, что такое “капремонт”. Теперь давайте посмотрим, что же входит в графу “содержание и ремонт жилья”?

Начнем с того, что любая квитанция за ЖКУ состоит из платы за содержание и ремонт

жилья (в будущем - и за капремонт) и за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги, как правило, для всех ясна - это вода, электроэнергия, отопление. Что же касается строки “содержание и ремонт”, то здесь возникает множество вопросов. Что входит в эту загадочную строку?

Год назад постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 был утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения. В нем перечислено все то, что минимально должна делать управляющая организация по содержанию и ремонту.

Условно их можно разделить на 3 группы:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и т. д.) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

2. Работы по содержанию 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.

Если же говорить о том, что входит в плату доступным языком, то это:

- сбор и вывоз твердых бытовых отходов (из контейнеров), в т.ч. организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов;
- вывоз крупногабаритного мусора;
- обслуживание и страхование лифтов;
- уборка подъездов, дворовой территории (сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка; мытье окон; сдвигание свежевыпавшего снега; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка; подметание и уборка придомовой территории; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации);

- механизированная уборка территории (очистка придомовой территории от снега, наледи и льда; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- обслуживание внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения и электроснабжения (услуга не видна на первый взгляд, однако ее невыполнение приводит к тому, что инженерные коммуникации выходят из строя);

- подготовка общего имущества к осенне-зимнему сезону;
- периодические осмотры домов (всех конструктивных элементов с составлением соответствующих актов), разработка мер по ремонту конструктивных элементов, доведение информации о состоянии конструктивов до собственников;
- начисление платы за ЖКУ и

выпуск квитанций;

- проведение дератизации и дезинсекции помещений в составе общего имущества в многоквартирном доме;
- работа аварийно-диспетчерской службы;
- контроль за снятием показаний индивидуальных приборов учета и количества проживающих;
- работа по истребованию задолженности;
- ведение и хранение технической документации.

Отметим, что в графе “Содержание и ремонт”, как правило, “сидит” 4-6 юридических договоров с исполнителями услуг. И понятно, что без этой графы содержать дом в надлежащем состоянии просто невозможно. Главное - чтобы прописанный в договоре перечень услуг совпадал с реальными работами по дому, и чтобы они были качественными.

В следующем выпуске мы более подробно расскажем:

- Как будет работать областная программа капремонта.
- Должны ли ЖСК и ТСЖ открывать спецсчета.
- Почему СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ выступает против лицензирования управляющих компаний.

А также поднимем другие актуальные проблемы ЖКХ. Ждем от читателей вопросов, на которые они хотели бы услышать ответы.

