

## ***Дорогие жители Подмосковья!***

Каждый день с экранов телевизоров и со страниц газет мы слышим критику в адрес реформы ЖКХ: цены высокие, качество безобразное, правды не добьешься. Однако время идет, цены растут, а мы продолжаем смиренно оплачивать квитанции, проклиная в душе коммунальщиков и политику властей. Десятки встреч с избирателями, проведенных нами за последний месяц, еще раз подтвердили: проблемы ЖКХ одинаково волнуют и жителей ветхих домов, и владельцев квартир в новостройках. Для одних камнем преткновения является капитальный ремонт, дырявые крыши и прогнившие трубы, для других - перебои с водой, непомерные цены на электричество, газ и вывоз мусора.

А между тем, у каждого из нас есть права на получение качественных коммунальных услуг и на перерасчет суммы платежей, если нас обслужили плохо, но далеко не все об этом знают. Поэтому в нашей брошюре мы собрали информацию о том, как не переплачивать за коммунальные услуги и отстаивать свои интересы, где и у кого искать справедливости в вопросах ЖКХ.

Мы уверены, что грамотные действия и настойчивость каждого из нас изменят ситуацию в Московской области. Участие партии «Справедливая Россия» в выборах в Мособлдуму - это стремление поддержать инициативу граждан Подмосковья действенными законодательными мерами.

*С уважением,  
кандидаты в депутаты Московской областной Думы  
регионального отделения Партии «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ»  
в Московской области*

### **Какие вопросы решает общее собрание собственников многоквартирного дома?**

Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определена ст. 44 ЖК РФ. Согласно статье к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Как осуществляется выбор способа управления многоквартирным домом?**

Способ управления многоквартирным домом выбирается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании очным или заочным голосованием и может быть изменен в любое время на основании его решения.

Количество голосов собственника помещения, при принятии решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

### **Какие есть способы управления многоквартирным домом?**

Способы управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей компанией.

### **Кто должен или может быть инициатором собрания?**

Собрание может быть проведено по инициативе любого из собственников. Общее собрание собственников помещений (жилых и нежилых) правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов.

### **Кто может голосовать на собрании, на основании каких документов?**

Собственники помещений (жилых и нежилых) согласно свидетельству о праве собственности, договора купли-продажи помещения, договора долевого участия в строительстве и т.п. и наниматели на основании доверенности собственника - муниципалитета.

### **Как определяется большинство собственников, необходимое для принятия решения.**

Порядок определения большинства собственников определен главой 6 ЖК. Главное, что большинство голосов определяется не по количеству собственников (нанимателей), а по площади имеющихся в собственности помещений. Жители неприватизированных квартир, проживающие по найму, не участвуют в голосовании.

### **Может ли муниципалитет участвовать в голосовании, если в доме есть муниципальные квартиры?**

Да, может. В собрании может участвовать либо представитель собственника - муниципалитета, либо по доверенности администрации города - наниматель квартиры. В этом случае необходимо своевременно оформить доверенность в Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям.

### **Что должно входить в договор между управляющей компанией и собственником по управлению многоквартирным домом?**

В договор между управляющей компанией и собственником по управлению многоквартирным домом в обязательном порядке следует включать:

- а) примерный договор, который следует заключать управляющей компанией с каждым собственником помещений в многоквартирном доме;
- б) порядок расчета и взимания платежей за коммунальные услуги, 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;
- в) расчет платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, который исходит из ежегодной сметы

расходов по выше означенным работам, предложенной управляющей компанией и утвержденной общим собранием собственников помещений;

г) перечень обязанностей управляющей компании по распоряжению общим имуществом;

д) ответственность сторон и прежде всего управляющей компании, на основании чего договор может быть расторгнут;

е) другие юридически обоснованные вопросы, касающиеся содержания и обслуживания многоквартирного дома, которые общее собрание собственников помещений считает необходимым включить в договор.

**Вправе ли управляющая компания направлять для подписания договор, не проводя собрание (очное или заочное), будет ли такой договор правомерен?**

Если собрание не проводилось и жители не избрали управляющую компанию, то в этом случае подписание договора на управление с этой управляющей компанией не правомерно и может быть обжаловано. Договор должен быть составлен на тех условиях, которые определены на общем собрании собственников дома.

**Должна ли УК заключать с каждым нанимателем или собственником договор?**

Да, в обязательном порядке с каждым собственником или нанимателем. В договоре обязательно должно быть указано общее имущество дома, передаваемое в управление, стоимость услуг, порядок контроля. Договор должен быть составлен в 2-х экземплярах, подписанных обеими сторонами, у каждой стороны на руках должен остаться один экземпляр подписанного договора.

**Будет ли действительным договор, в котором управляющая компания предусмотрела пункты, нарушающие Жилищный кодекс (например, бессрочность договора, если в ЖК указано, что договор может быть заключен от 1 до 5 лет)?**

Такой договор может быть оспорен любым собственником или нанимателем, так как он нарушает Жилищный кодекс.

**В каком порядке управляющая компания должна отчитываться перед жильцами?**

Согласно ст. 162 Жилищного кодекса управляющая компания обязана в течение первого квартала следующего года отчитаться перед собственниками за прошедший год, если иное не будет установлено договором. Такой отчет по истечении года следует в обязательном порядке предусмотреть в договоре и не исключать его в целях оповещения собственников о проделанной за год работе.

**Имеет ли право управляющая компания установить в договоре оплату за свое управление сверх тарифа на содержание и ремонт жилья?**

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 154 Жилищного кодекса плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения, т.е. в тариф на содержание и ремонт жилья.

**Как расторгнуть договор, если жителей не устраивает работа управляющей компании?**

Если Вас не устраивает работа управляющей компании и Вы хотели бы расторгнуть договор до окончания срока действия договора, то это можно сделать по соглашению сторон, а в случае, если управляющая компания не желает расторгать договор, то в судебном порядке. Основание расторжения - невыполнение управляющей компанией существенных условий договора. Решение о расторжении договора принимается общим собранием собственников дома.

**Куда обратиться, чтобы улучшили уличное освещение?**

Организация уличного освещения является вопросом местного значения, который находится в полномочиях поселений. Поэтому по установлению дополнительно фонарей (фонарных столбов с фонарями) следует обратиться в администрацию городского (сельского) поселения, в границах которого находится ваше место проживания.

**Кто производит ремонт и замену поврежденных почтовых ящиков в многоквартирных домах, в которых часть квартир принадлежит жильцам на праве собственности, а другая часть находится в муниципальной собственности?**

Почтовые ящики также являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому замену поврежденных почтовых ящиков в многоквартирных домах осуществляют собственники помещений. В нашем случае, если в доме имеются проживающие по социальному найму в квартирах, находящихся в муниципальной собственности, то в замене почтовых ящиков финансово участвует местный муниципалитет.

**Что входит в плату за содержание жилья в многоквартирном жилом доме?**

В плату за содержание и ремонт жилого помещения входит плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

### **За чей счет должен проводиться капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?**

Согласно ст. 154 Жилищного Кодекса РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за услуги и работу по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Решение о порядке взимания оплаты с жителей по статье «капитальный ремонт», размере тарифа и использовании собранных средств на капитальный ремонт необходимо принять на общем собрании жильцов дома. С инициативой проведения общего собрания может выступить любой собственник помещений данного дома.

### **Что относится к общему имуществу дома?**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

### **Кого следует относить к пользователям жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде?**

Пользователями жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде считаются наниматель жилого помещения по договору социального найма и члены его семьи.

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

2. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

3. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

4. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма, ст. 69 ЖК РФ.

### **Могут ли граждане, получившие жилые помещения по социальному найму, приватизировать их. Сроки окончания приватизации жилых помещений.**

Граждане, получившие жилые помещения по социальному найму могут приватизировать их. Срок приватизации продлен до 1 января 2010 года.

### **С момента вступления в силу нового Жилищного кодекса все чаще и чаще приходится слышать новые термины, которые применяются в общении с чиновниками, порой в них очень сложно разобраться. Например, мне посоветовали обратиться в ресурсо-снабжающую организацию, а что это за организация пояснить не смогли?**

В целях защиты прав потребителей коммунальных услуг и в соответствии со статьей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации утвердило Правила

предоставления коммунальных услуг гражданам. Данными правилами установлены следующие определения:

**«коммунальные услуги»** - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях; **«исполнитель»** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы;

**«потребитель»** - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; «управляющая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

**«ресурсоснабжающая организация»** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

**«уполномоченные органы»** - органы местного самоуправления;

**«коммунальные ресурсы»** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг;

**«норматив потребления коммунальных услуг»** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах;

**«жилое помещение»** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;

**«внутридомовые инженерные системы»** - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме;

**«коллективный (общедомовой) прибор учета»** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом; **«общий (квартирный) прибор учета»** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире; **«индивидуальный прибор учета»** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме;

**«распределитель»** - средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

**«коммунальные услуги надлежащего качества»** - коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

#### **Скажите пожалуйста, с какого момента начинается отопительный сезон и когда он заканчивается?**

Если собственники помещений в многоквартирном доме или собственники жилых домов не установили условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, а также если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается по сети централизованного теплоснабжения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8°C, а конец отопительного периода - при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8°C в течение 5 суток подряд. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за последним днем указанного периода.

#### **Что нам делать, если мы не согласны с тарифами, которые мы должны платить за отопление, горячее водоснабжение?**

В случае, если по вашему мнению тарифы, установленные ресурсоснабжающей организацией являются завышенными и не соответствуют установленным нормативам, вы вправе обратиться с соответствующим

заявлением в прокуратуру, а также направить претензию в ресурсоснабжающую организацию, а в случае отказа в удовлетворении ваших требований - в суд.

**У нас в доме сломался общий счетчик, учитывающий потребление нашим домом холодной воды. Каким образом будет происходить расчет за потребляемую нашим домом воду?**

В период осуществления ремонта, замены, проверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

**Что делать, если систематически отключают горячую и холодную воду?**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность (в среднем 4-8 часов), исполнитель обязан произвести уменьшение размера оплаты за оказанные услуги.

**Должны ли извещать жильцов о предстоящих ремонтных работах, производимых управляющей организацией в частных квартирах, тем более с учетом нашей криминальной обстановки?**

Да, должны. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения подрядная организация обязана согласовать с потребителем время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором они должны указать:

- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, который будет проводиться;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

**Имеет ли право собственник квартиры не допускать в свою квартиру работников коммунальных или аварийных служб?**

Исполнитель вправе требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. Согласно вышеназванному Постановлению Правительства РФ, потребитель обязан допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время. В случае нарушения данного правила исполнитель имеет право требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

**В нашем доме в конце 2006 года состоялось заочное собрание по выбору формы управления домом. На том же собрании была избрана управляющая компания. На собрании глава нас убеждал, что эта управляющая компания и есть тот самый ДЕЗ, который обслуживает наш дом. После собрания представитель нашего домового комитета получил для ознакомления копию Устава этой управляющей компании, и стало известно, что компания не имеет отношения к организации, обслуживающей наш дом. Как правильно написать исковое заявление по отмене решения собрания?**

Собрание в Вашем доме прошло не совсем правильно. Первоначально Вам надо было избрать одну из форм управления домом. Далее, избрать конкретную управляющую компанию. Но инициаторы собрания объединили эти два вопроса и провели их в рамках одного собрания. Но, коль собрание большинством голосов приняло такое решение, то Вам, как участнику собрания, Жилищный Кодекс не оставил права инициировать в судебном порядке отмену принятого решения. Согласно ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если

он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными, и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику. Из данной нормы законодательства РФ и Вашего вопроса видно, что инициировать отмену решения может безразличный к данному вопросу собственник, который даже не счел возможным принять участие в голосовании. Даже если Вы в своем доме найдете такого безразличного и от его имени будете инициировать отмену решения собрания через суд, то шансов выиграть суд у Вас практически нет, так, как во второй части той же статьи суду дается право оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования.

**Какие работы должна производить подрядная организация для поддержания дома в технически исправном состоянии и подготовки дома к зимнему и весеннему периоду?**

Согласно приложению к Постановлению Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 определен следующий перечень работ для поддержания дома в технически исправном состоянии: А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов; Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период; В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период; Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров; Д. Прочие работы.

**Расшифруем данный перечень работ.**

***А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов***

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

***Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период***

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

**В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.

**Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение стонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

**Д. Прочие работы**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.



11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли на лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывоз.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

**Скажите пожалуйста, какие текущие работы производятся подрядной организацией при текущем и капитальном ремонте?**

При текущем ремонте существует следующий перечень выполняемых работ:

**1. Фундаменты**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

**2. Стены и фасады**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

**3. Перекрытия**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

**4. Крыши**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**5. Оконные и дверные заполнения**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

**6. Межквартирные перегородки**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

**7. Лестницы, балконы, крыльцо (зонты-козырьки) над входами в подъезды, над балконами верхних этажей, подвалы**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**8. Полы**

Замена, восстановление отдельных участков.

**9. Печи и очаги**

Работы по устранению неисправностей.

**10. Внутренняя отделка**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

**11. Центральное отопление**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

**12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

**13. Электроснабжение и электротехнические устройства**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

**14. Вентиляция**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

**15. Мусоропроводы**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

**16. Специальные общедомовые технические устройства**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

**17. Внешнее благоустройство**

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

**При капитальном ремонте проводятся следующие работы:**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения теплоизоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. 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).
7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.
9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

**Ответы подготовлены В. Н. Букиным, А. Ю. Гарнаевым, С. А. Жигаревым, О. В. Жишко, В. В. Кулаковым, С. А. Кравченко, А. Л. Романовичем**

Претензии к фирмам-поставщикам  
услуг против повышенных  
тарифов или «не оказанных» услуг

## Претензия

С " \_\_\_ " \_\_\_\_\_ г. я проживаю (являюсь собственником квартиры) в доме, \_\_\_\_\_  
который обслуживает ваша организация. (Ссылка на документы, подтверждающие право на занимаемую  
жилплощадь.)

Являясь исполнителем коммунальных услуг, ваша организация независимо от ведомственной  
принадлежности, формы собственности и организационно-правовой формы обязана предоставить  
потребителю услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям стандартов, санитарных  
правил и норм, установленных нормативами и условиями договора, а также информацию о  
коммунальных услугах.

Потребительские свойства и режим предоставления услуг должны соответствовать  
установленным нормативам: по теплоснабжению, электроснабжению, холодному и горячему  
водоснабжению, канализации, газоснабжению.

Ваша организация исполняет свои обязательства ненадлежащим образом, что выразилось в:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(указать причины)

Указанные нарушения противоречат требованиям Закона РФ «О защите прав потребителей»,  
согласно которому исполнитель обязан оказать услугу, качество которой соответствует условиям  
договора, Правилам предоставления коммунальных услуг, а потребитель имеет право на коммунальные  
услуги, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

На основании ст. ст. 27-31 Закона РФ "О защите прав потребителей", Правил предоставления  
коммунальных услуг ПРОШУ:

1. В срок до \_\_\_\_\_ своими силами и средствами безвозмездно устранить указанные  
недостатки, выполнив следующие работы \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

2. В срок до \_\_\_\_\_ возместить мне причиненные убытки в размере \_\_\_\_\_ руб.

3. Ответить прошу в письменной форме.

В случае отклонения моей претензии буду вынужден обратиться в суд за защитой своих прав  
потребителя, кроме вышеуказанного, буду требовать также компенсации причиненного мне морального  
вреда, а также выплаты неустойки в размере 3% за каждый день просрочки выполнения моих  
требований.

При удовлетворении иска суд может также взыскать с исполнителя штраф в бюджет в размере  
цены иска за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя.

На основании изложенного, предлагаю решить спор в добровольном порядке.

Дата: \_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_

## ОБРАЗЕЦ ИСКОВОГО ЗАЯВЛЕНИЯ

В \_\_\_\_\_ суд

Истец: \_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_

Ответчик: \_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_

Исковое заявление о ненадлежащем исполнении коммунальных услуг, выплате неустойки и возмещении морального вреда. Цена иска \_\_\_\_\_ руб.

С « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. я проживаю (или являюсь собственником квартиры) в доме, обслуживаемом ответчиком (ордер от № или договор от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ или свидетельство о праве собственности от / №). Являясь исполнителем коммунальных услуг, ответчик обязан предоставить потребителю услуги, соответствующие по качеству условиям договора, обязательным требованиям стандартов, санитарных правил и норм, установленным нормативам, а также информации о коммунальных услугах согласно ст. 4 Закона РФ «О защите прав потребителей» и п. 15 Правил предоставления коммунальных услуг.

В соответствии со ст. 7 Закона РФ «О защите прав потребителей» потребитель также имеет право на то, чтобы коммунальные услуги были безопасны для его жизни, здоровья, окружающей среды, а также не причиняли вреда его имуществу.

Потребительские свойства и режим предоставления услуг должны соответствовать установленным нормативам (*указать нужное*):

а) по теплоснабжению - температура воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений согласно действующим нормам и правилам;

б) по холодному и горячему водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке забора;

в) по канализации - стандартам отведения сточных вод.

По договору (указать договор на обслуживание) я свои обязанности исполняю - своевременно плачу за коммунальные услуги. Ответчик свои обязанности исполняет ненадлежащим образом. Ненадлежащее исполнение выразилось в том, что, (*в чем именно*)

Моя претензия от \_\_\_\_\_ об устранении недостатков в срок до \_\_\_\_\_ ответчиком оставлена без удовлетворения (*частично удовлетворена*). На основании изложенного и руководствуясь ст. 14, 27, 31 Закона РФ «О защите прав потребителей», правилами предоставления коммунальных услуг, ПРОШУ суд обязать ответчика в срок, установленный судом:

а) безвозмездно своими силами и средствами устранить недостатки при оказании коммунальных услуг: \_\_\_\_\_ руб.;

б) возместить мне убытки в сумме \_\_\_\_\_ руб. за \_\_\_\_\_

в) компенсировать мне моральный вред в размере \_\_\_\_\_ руб. за причиненные физические и нравственные страдания, выразившиеся в том, что \_\_\_\_\_ и продолжающиеся по настоящее время;

### Приложения:

1. Исковое заявление для ответчика.
2. Копия претензии и доказательство ее отправки.
3. Копии актов, заключения (если имеются).
4. Копии документов, подтверждающие расходы.
5. Копия квитанции об оплате жилищных и коммунальных услуг\*.
6. Квитанция об оплате пошлины. Подпись /Дата \_\_\_\_\_ .

■ Оригиналы документов предоставляются непосредственно в процессе судебного разбирательства.

■ Размер морального вреда определяется Вами самостоятельно, исходя из того, как Вы оцените причиненные нравственные и физические страдания.