

Содержание общего имущества МКД

Что делать, если УК предоставляет услуги ненадлежащего качества

Все технические помещения дома – чердак, крыша, подвал; все вспомогательные помещения – лестничные площадки, лифты, коридоры в подезде; фасад здания, земельный участок, на котором построен дом с придомовой территорией – все это принадлежит собственникам данного дома. ЭТО ПРИНАДЛЕЖИТ ВСЕМ СОБСТВЕННИКАМ ДОМА!!!

Это имущество не принадлежит ни ТСЖ или иному объединению собственников, ни управляющей организации!!!!

В свою очередь владение имуществом налагает на собственника обязанность содержать его, то есть содержать подвалы, чердаки, земельный участок. В случае заключения договора управления, эта обязанность собственника передается этой управляющей организации, именно за это собственник оплачивает услуги, которые называются «содержание жилья».

По вопросу содержания общего имущества Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал, что организация, управляющая МКД, обязана осуществлять все мероприятия, описанные в законах и подзаконных нормативных актах, обеспечивающие выполнение требований по надлежащему содержанию общего имущества. В частности, на уровне закона установлено, что безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения (ст. 36 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Среди подзаконных актов, которые устанавливают перечень мероприятий, порядок их выполнения, а также параметры и условия, которым в целях безопасности людей и сохранности жилого дома должны отвечать строительные конструкции этого дома, следует назвать:

- Правила содержания общего имущества.
- Правила эксплуатации жилфонда.
- Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также минимальный перечень таких услуг и работ.
- Правила осуществления деятельности по управлению МКД.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться УК независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Согласно Правил осуществления деятельности по управлению МКД, управляющая организация ОБЯЗАНА разрабатывать и предоставлять для ознакомления, обсуждения и утверждения собственникам помещений перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (строка в квитанции называется «содержание жилья»), в котором предусматриваются объемы, стоимость, периодичность и график (сроки) оказания услуг и выполнения работ. Указанный перечень должен учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения МКД. Для обоснования перечня работ и услуг УК должна иметь и по требованию собственников помещений предоставлять документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), в частности, акт обследования технического состояния МКД, заключения экспертных организаций и пр.

По общему смыслу закона, размер платы за «содержание жилья» определяется на общем собрании с учетом предложений УК в размере, обеспечивающем нормально необходимое содержание общего имущества.

С одной стороны, у собственников помещений нет полной свободы в установлении размера платы, и они не имеют права произвольно устанавливать цену договора управления без учета мнения управляющей компании. С другой стороны, представить предложения по размеру платы за содержание жилья и экономически обосновать эту стоимость обязана именно управляющая компания.

Отсутствие согласованного размера платы за содержание жилья является основанием для начисления платы за содержание жилья, исходя из тарифа, установленного муниципалитетом.

Ввиду того, что управляющие компании являются специализированными коммерческими организациями, управление МКД рассматривается в

качестве их основной предпринимательской деятельности, поэтому определение в договоре должного размера платы за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Это означает, что бремя несения расходов, связанных с надлежащим содержанием общего имущества собственников дома, ложится на УК. Она не вправе требовать от собственников дополнительной платы в случае необходимости проведения обязательных работ, которые могли быть, но не были включены в разработанный ею перечень. Если УК не разработала соответствующий перечень работ и услуг и не обосновала перед собственниками размер платы за содержание общего имущества, и в таком случае применяет тариф, установленный муниципалитетом, то УК не вправе ссылаться на недостаток денежных средств для надлежащего содержания жилья. Дополнительная плата возможна только за дополнительные услуги, не предусмотренные требованиями закона.

В данном материале будут приведены выдержки из нормативных актов, имеющих наибольшее значение для потребителей.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170).

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Примечание: сроки устранения отдельных неисправностей указаны с

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования | Предельные сроки выполнения ремонта |
|---|--|
| 1 | 2 |
| КРОВЛЯ | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сут. |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) | 5 сут. |

| | |
|--|--|
| 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 в летнее время | 1 сут. 3 сут. |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) | 1 сут. |
| ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушением | 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 вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч. |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 ч. |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 ч. |
| 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 ч. |
| Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты | 3 ч. |
| 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. |

момента их обнаружения или заявки жильцов.

Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 утверждены Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда. В этом документе приводится рекомендуемая периодичность работ по санитарному содержанию общего имущества собственников МКД.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ

| Вид работы | Вид оборудования на лестничных клетках | | | |
|---|---|---------------------------|----------------|----------------------------------|
| | оборудование отсутствует | мусоро- провод | лифт | лифт и мусо- ропровод |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Ежедневно | Ежедневно | Ежедневно | Ежедневно |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 3 раза в неделю | 3 раза в неделю | 1 раз в неделю | 2 раза в неделю |
| Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов | — | Ежедневно | — | Ежедневно |
| Мытье пола кабины лифта | — | — | Ежедневно | Ежедневно |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | — | — | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |
| Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 1 раз в месяц | 2 раза в месяц |
| Обметание пыли с потолков | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год |
| Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год | 2 раза в год | 2 раза в год | 2 раза в год |
| Мытье окон | 2 раза в год | 2 раза в год | 2 раза в год | 2 раза в год |
| Очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю |

**ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК
ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ**

| Вид уборочных работ | Классы территории | | |
|--|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
| | I | II | III |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД | | | |
| Подметание свежевывавшего снега толщиной до 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада | 1 раз в сутки в дни снегопада | 2 раза в сутки в дни снегопада |
| Сдвигание свежевывавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | Через 3 часа во время снегопада | Через 2 часа во время снегопада | Через 1 час во время снегопада |
| Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами | 1 раз в сутки во время гололеда | 2 раза в сутки во время гололеда | 2 раза в сутки во время гололеда |
| Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда | 1 раз в двое суток во время гололеда | 1 раз в сутки во время гололеда |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в двое суток в дни без снегопада | 1 раз в сутки в дни без снегопада | 1 раз в сутки в дни без снегопада |
| Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки |
| Промывка урн | 1 раз в месяц | 1 раз в месяц | 1 раз в месяц |
| Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей | 2 раза в холодный период | 2 раза в холодный период | 2 раза в холодный период |
| Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки |
| Сдвигание свежевывавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки | 3 раза в сутки | 3 раза в сутки |
| ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД | | | |
| Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в двое суток | 1 раз в сутки | 2 раза в сутки |
| Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см | 1 раз в двое суток (50% территории) | 1 раз в сутки (50% территории) | 1 раз в сутки (50% территории) |
| Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки |

| | | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Промывка урн | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |
| Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей | 5 раз в теплый период | 5 раз в теплый период | 5 раз в теплый период |
| Уборка газонов | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток |
| Поливка газонов, зеленых насаждений | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток |
| Уборка контейнерных площадок | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки | 1 раз в сутки |
| Подметание территории в дни с сильными осадками | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток | 1 раз в двое суток |
| Мойка территории | 3 раза в теплый период | 3 раза в теплый период | 3 раза в теплый период |

ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ

| Вид работ | Периодичность |
|---|-----------------------|
| 1 | 2 |
| Профилактический осмотр мусоропроводов | 2 раза в месяц |
| Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 раз в неделю |
| Мойка сменных мусоросборников | Ежедневно |
| Мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода | 1 раз в месяц |
| Уборка бункеров | 1 раз в месяц |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц |
| Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
| Устранение засора | По мере необходимости |

ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДОВ

Примерно такие же рекомендации содержатся в документе: «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004»

(утв. Госстроем России).

В Москве, например, на основании этих рекомендованных нормативов утвердили вполне обязательные правила. Этот документ называется «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда», утвержден Постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 N 465.

К сожалению, во многих других городах таких законодательных актов нет. Однако добиться от своей управляющей компании необходимой информации о стоимости работ и их периодичности возможно.

В соответствии со стандартом раскрытия информации, организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД (далее - «Стандарт»), подлежит обязательному раскрытию, в том числе:

- общая информация о МКД: характеристика многоквартирного дома (адрес, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- информация о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также сведения о стоимости указанных работ и услуг.

Раскрытие информации должно осуществляться по формам, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Такие формы утверждены Приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр и выглядят следующим образом:

**Форма 2.2. Сведения об основных конструктивных элементах
многоквартирного дома, оборудовании и системах
инженерно-технического обеспечения, входящих в состав**

| № п/п | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|--|------------------------------------|----------|----------|
| 1. | Дата заполнения/внесения изменений | — | |
| ФУНДАМЕНТ | | | |
| 2. | Тип фундамента | — | |
| СТЕНЫ И ПЕРЕКРЫТИЯ | | | |
| 3. | Тип перекрытий | — | |
| 4. | Материал несущих стен | — | |
| ФАСАДЫ (заполняется по каждому типу фасада) | | | |
| 5. | Тип фасада | — | |
| КРЫШИ (заполняется по каждому типу крыши) | | | |
| 6. | Тип крыши | — | |
| 7. | Тип кровли | — | |
| ПОДВАЛЫ | | | |
| 8. | Площадь подвала по полу | кв. м | |
| МУСОРОПРОВОДЫ | | | |
| 9. | Тип мусоропровода | — | |
| 10. | Количество мусоропроводов | ед. | |
| ЛИФТЫ (заполняется для каждого лифта) | | | |
| 11. | Номер подъезда | — | |
| 12. | Тип лифта | — | |
| 13. | Год ввода в эксплуатацию | — | |
| ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА (заполняется для каждого прибора учета) | | | |
| 14. | Вид коммунального ресурса | — | |
| 15. | Наличие прибора учета | — | |

| | | | |
|--|---|--------|--|
| 16. | Тип прибора учета | – | |
| 17. | Единица измерения | – | |
| 18. | Дата ввода в эксплуатацию | – | |
| 19. | Дата поверки / замены прибора учета | – | |
| СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ | | | |
| 20. | Тип системы электроснабжения | – | |
| 21. | Количество вводов в многоквартирный дом | ед. | |
| СИСТЕМА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ | | | |
| 22. | Тип системы теплоснабжения | – | |
| СИСТЕМА ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ | | | |
| 23. | Тип системы горячего водоснабжения | – | |
| СИСТЕМА ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ | | | |
| 24. | Тип системы холодного водоснабжения | – | |
| СИСТЕМА ВОДООТВЕДЕНИЯ | | | |
| 25. | Тип системы водоотведения | – | |
| 26. | Объем выгребных ям | куб. м | |
| СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ | | | |
| 27. | Тип системы газоснабжения | – | |
| СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ | | | |
| 28. | Тип системы вентиляции | – | |
| СИСТЕМА ПОЖАРОТУШЕНИЯ | | | |
| 29. | Тип системы пожаротушения | – | |
| СИСТЕМА ВОДОСТОКОВ | | | |
| 30. | Тип системы водостоков | – | |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ (заполняется для каждого вида оборудования) | | | |
| 31. | Вид оборудования | – | |

общего имущества в многоквартирном доме

Форма 2.3. Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом (заполняется по каждой выполняемой

| № п/п | Наименование параметра | Ед. изм. | Значение |
|-------|---|----------|----------|
| 1. | Дата заполнения/внесения изменений | — | |
| 2. | Наименование работы (услуги) | — | |
| 3. | Единица измерения | — | |
| 4. | Стоимость на единицу измерения | руб. | |
| 5. | Дата начала действия установленного размера стоимости работы (услуги) | — | |
| 6. | Основание установления стоимости работы (услуги) | — | |
| 7. | Периодичность предоставления работы (услуги) | — | |
| 8. | Исполнитель работы (услуги) | — | |

работе (оказываемой услуге)

Правительством РФ утверждены Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Согласно этим правилам, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений.

Собственники помещений и наниматели вправе обратиться с заявлением о снижении размера платы за содержание жилья в управляющую организацию. Такое заявление может делаться письменно или устно в течение 6 месяцев после нарушения, и такое заявление подлежит обязательной

регистрации УК.

Управляющая организация обязана в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления направить заявителю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 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.

Если услуги в доме по содержанию жилья оказываются ненадлежащего качества

ШАГ 1. Получение необходимой информации, предусмотренной Стандартом.

Председатель Совета МКД подает в УК письменный запрос о предоставлении:

- общей информации о МКД: характеристике многоквартирного дома (год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информации о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- информации о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их периодичности, а также сведений о стоимости указанных работ и услуг.

Ответ на данный запрос, в соответствии со Стандартом, управляющая организация обязана представить в течение 10 дней со дня поступления запроса посредством направления почтового отправления в адрес заявителя, либо выдачи запрашиваемой информации лично по месту нахождения управляющей организации.

Если в течение 10 дней ответа нет или ответ неполный и не соответствует Стандарту, следует подать заявление в администрацию своего города или района и в ГЖИ о нарушении управляющей компанией лицензионных требований, предусмотренных пп.6 п 1ст. 193 Жилищного кодекса, и просьбе оказать содействие в получении нужных сведений.

В случае, если в течение года УК дважды будет привлечено к ответственности, такое УК может быть лишена права управлять данным домом.

ШАГ 2. Выявление и фиксация фактов оказания услуг ненадлежащего качества.

Для этого составляется акт (в двух экземплярах) в произвольной форме об услугах по содержанию жилья ненадлежащего качества с указанием периода предоставления некачественной услуги, даты и места составления акта (адрес), с указанием местожительства и подписями лиц, которые могут подтвердить факт ненадлежащего оказания услуг. Данный акт полноправно может составить и подписать представительный орган – Совет МКД во главе с Председателем Совета.

ШАГ 3. Акт и заявление на перерасчет вручается под расписку в УК.

В обязательном порядке акт и заявление вручаются представителю УК (в приемную) в двух экземплярах, один из которых остается у заявителя с отметкой о принятии.

Будет не лишним подать заявление в ГЖИ о привлечении к административной ответственности УК по ст. 7.22 «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов», а также по ст. 7.23.3. «Нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД».

Далее следует ждать ответа от УК.

Шаг 4. Если ответа нет.

Во-первых, такая ситуация может стать поводом для принятия решения о расторжении договора управления с УК.

Во-вторых, это опять является поводом для привлечения УК к административной ответственности и нарушение лицензионных требований.

В-третьих, это повод для обращения за защитой в суд.

Образцы заявлений

Руководителю ООО «УК _____»

От Председателя Совета МКД
собственника кв. № ____

Прож: г. _____ ул. _____ д. ____
Тел _____

Заявление

В соответствии с пп. «в,г» пункта 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, прошу предоставить:

- общую информацию о МКД: характеристике многоквартирного дома (год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- информацию о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их периодичности, а также сведения о стоимости указанных работ и услуг.

Письменную информацию, запрашиваемую в заявлении, прошу предоставить в соответствии с формами, утвержденными Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ непосредственно в руки, в предусмотренные сроки, предварительно уведомив по телефону, указанному в заявлении.

Заявитель

« ____ » _____ 2015 г.

Руководителю Государственной
жилищной инспекции

_____ области

От Председателя Совета МКД
собственника кв. № _____

Прож: г. _____ ул. _____ д. _____

Тел _____

Заявление

Я, _____, являюсь собственником жилого помещения и
Председателем Совета МКД расположенного по адресу г. _____
ул. _____ д. _____

Управление домом осуществляет «_____»

«_____» _____ 2015 г. в управляющую организацию мной был на-
правлен запрос о предоставлении:

- общей информации о МКД: характеристика многоквартирного дома (адрес, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информации о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- информации о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также сведений о стоимости указанных работ и услуг.

В нарушение требований п.21 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в предусмотренный 10-и дневный срок ответ мне вручен не был.

Прошу:

Обратить внимание на нарушение управляющей компанией лицензионных требований, предусмотренных пп. 6 п. 1 ст. 193 ЖК, выдать УК предписание о раскрытии информации предусмотренной ч. 10 ст. 161 ЖК РФ.

Оказать содействие в получении указанной в заявлении информации.

АКТ

О ненадлежащем качестве выполнения работ по оказанию услуги «содержание и управление многоквартирным домом» в части уборки и санитарно - гигиенической очистки помещений общего пользования, в т.ч. земельного участка, входящего в состав общего имущества.

г. _____

Дата: « ____ » _____ 2015 г.

Мы, нижеподписавшиеся собственники дома (Совет МКД), расположенного по адресу г. _____, уд. _____, д. _____ составили настоящий акт о нижеследующем:

ООО «УК _____», осуществляющее функции управления многоквартирным домом, расположенным по указанному адресу, неудовлетворительно исполняет обязанности по содержанию и управлению домом в части уборки придомовой территории от снега.

Придомовая территория, а именно - тротуар вдоль дома, от снега вообще не очищается, покрыт толстым слоем льда и снега, передвижение по тротуару представляет опасность для жизни и здоровья граждан.

В таком же неудовлетворительном состоянии находятся все придомовые дороги.

Услуга по уборке придомовой территории оказывается ООО «УК _____» ненадлежащего качества в течение _____ месяцев с « ____ » _____ 2015 г.

При осмотре территории применялось фотографирование.

Подписи:

Руководителю ООО «УК _____»

От Совета МКД

собственников кв. № ____ № ____ № ____

Адрес для направления
корреспонденции:

г. _____ ул. _____ д. ____

ЗАЯВЛЕНИЕ
о проведении перерасчета
в связи с ненадлежащим качеством оказания услуг
по содержанию общего имущества МКД

Настоящим требуем произвести перерасчет стоимости оказанных услуг по содержанию и управлению общим имуществом МКД № ____ по ул. _____ за ____ месяцев, (с _____ по _____), в связи с ненадлежащим качеством оказания данных услуг в части уборки земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Приложение.

Копия акта о ненадлежащем качестве оказания услуг и
_____ шт. фотографии придомовых территорий.