

Ликбез



Людмила Мирошниченко, Владимир Зяблицев, Ольга Савгиря

Евгений Рухмалёв



В малом зале городской администрации собрались самые активные жители Магнитогорска, которые проходят обучение по различным темам жилищно-коммунального хозяйства.

Жилищные услуги

Содержанию, ремонту и уборке был посвящён семинар проекта «Единой России» «Управдом»

Общее имущество

Председатель объединения защиты прав потребителей Владимир Зяблицев отметил, что решено не только проводить подобные встречи, но и раздавать методички, чтобы активисты не забывали полученную информацию. На семинаре также начали работать волонтеры, которые помогают желающим написать вопросы и передать их в президиум. Проект проходит при поддержке магнитогорского совета ветеранов. Заместитель председателя организации Людмила Мирошниченко рассказала, что недавно состоялись конференции ветеранов во всех районах. И больше всего вопросов, жалоб и предложений, как обычно, вызвала жилищно-коммунальная сфера. Так что подобные семинары очень востребованы.

Заместитель начальника отдела координации и финансово-экономического регулирования городской администрации Ольга Савгиря пояснила, что коммунальные услуги – это водоснабжение, водоотведение, электричество, отопление. Жилищные – содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также услуги по уборке придомовой территории, подъездов, по прочистке мусоропроводов. К жилищным услугам относятся и управление общим имуществом, денежными средствами.

Общее имущество – это помещения в многоквартирном доме (МКД), которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения. В этом перечне крыши, ограждающие несущие конструкции, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, газа и электричества. В списке общего имущества также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

В официальных документах нет термина «исполнитель услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД». Но есть общее правило, по которому исполнителем считают ТСЖ, ЖК, ЖСК или управляющую организацию. Собственники обязаны утвердить в договоре управле-

ния домом перечень услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования. Договор управления МКД утверждается на общем собрании. Ольга Сафеевна подчеркнула, что в состав работ не входят содержание и ремонт квартирных дверей и окон. Это помещения не общего пользования. Та же ситуация с утеплением оконных и балконных проёмов в квартирах, заменой разбитых стёкол. В договор не должны включать уборку и очистку земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение этой территории и уход за ней. Это дело собственников соответствующих земельных участков.

Счета и качество

Жилищные услуги, как правило, оплачиваются по строке «содержание общего имущества многоквартирного дома». С 1 января 2017 года коммунальные услуги общедомового имущества включены в жилищные. Плата за них начисляется по показаниям коллективного прибора учёта. Если его нет, то исходят из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД определяется с учётом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Плата для собственников, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, определяется органами местного самоуправления. В товариществах и жилищных кооперативах решение о размере платы принимается органами управления или зависит от устава.

Плата за различные дополнительные услуги должна быть утверждена решением общего собрания собственников помещений МКД, иначе она взимается незаконно. В некоторых счетах могут быть выделены содержание лифтов и вывоз мусора. Это часть услуги по содержанию и текущему ремонту жилья, плата начисляется с общей площади помещения.

Если сумма в счёте существенно

изменилась, необходимо посмотреть в квитанции, не размещена ли какая-либо информация, которая стала причиной увеличения платы. Общую сумму сравнивать не имеет смысла, как и брать у родственников и знакомых квитанции по другим домам и сверять цифры. Каждый дом индивидуален по системам инженерных коммуникаций, этажности, общей площади, показаниям приборов учёта, количеству проживающих.

Ольга Савгиря отметила, что если собственнику или нанимателю выставят долг за жилищные услуги, которые должны были оплатить предыдущие собственники, это нарушение закона. Если содержание и ремонт жилого помещения ненадлежащего качества, то размер платы должен уменьшиться. Потребителю необходимо сообщить об этом аварийно-диспетчерской службе или иной организации, указанной исполнителем. Это можно сделать в письменной форме или устно, в том числе по телефону. Уведомление подлежит обязательной регистрации. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы тоже должен сообщить потребителю ф. и. о. принявшего сообщение, номер и время регистрации уведомления. Время проведения проверки назначается не позднее двух часов с момента получения сообщения, если с потребителем не согласовано иное время.

В случае нарушения потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых услуг и без исполнителя. В таком случае акт подписывается не менее чем двумя потребителями и председателем совета дома. Затем следует обратиться с письменным заявлением к лицу, оказавшему жилищную услугу или оказавшему её некачественно. Заявление должно содержать конкретные требования потребителя и ссылку на основание для их предъявления.

Если есть сомнения, но не удалось самостоятельно разобраться в расчётах, нужно обратиться к исполнителю жилищно-коммунальных услуг. При невозможности решить

вопрос по телефону или при личной беседе, пишите заявление. Если все попытки разобраться с исполнителем не увенчались успехом, то следует обратиться в органы государственного контроля: прокуратуру или жилищную инспекцию.

Дорогой ремонт

Очень часто собственники помещений в многоквартирных домах жалуются на то, что работы, выполненные управляющей компанией в отношении общего имущества, стоили дороже, чем в среднем на рынке. Причём, узнают они это, когда приходит время подписывать акт выполненных работ. Бывают случаи, когда потребители пытаются оспаривать стоимость выполненных работ в суде, однако управляющая компания очень часто подтверждает, что потратила на указанные работы именно ту сумму, которая предъявлена собственникам. Для того, чтобы таких ситуаций не возникало, необходимо в договоре управления чётко прописывать порядок заказа работ.

При появлении необходимости проведения текущего ремонта совет дома или его председатель обращается в управляющую компанию для составления сметы на работы, а также установления её сроков. Смета может быть твёрдой и приблизительной. Первая в дальнейшем не может быть увеличена или уменьшена по требованию. В отношении приблизительной – сторонам следует договориться, на какой процент от стоимости возможны отклонения. Смет может быть несколько. Например, одна – эконом-вариант, другая – с более качественными материалами.

Совет дома или его председатель вправе инициировать общее собрание собственников помещений, где будет предложено проголосовать за выполнение работ, их сметную стоимость, сроки выполнения. Чем больше услуг и работ в рамках содержания общего имущества заказывают собственники, тем им придётся больше платить. После голосования и принятия решения собственниками у компании появляется обязательство по выполнению указанных работ в утверждённые сроки. Если собственники не утвер-

дили проведение работ на предложенных условиях, то они вправе либо обратиться в управляющую организацию за иными предложениями, либо самостоятельно сделать ремонт общего имущества. Также возможно сменить управляющую организацию на другую, которая предлагает условия выполнения работ, устраивающие большинство собственников.

Если в договоре управления будут чётко прописаны указанный порядок и условия, которые собственники обязаны утвердить при заказе работ, тогда попытка выполнить какие-либо работы без достижения согласия между сторонами будет нарушением допусла. А это нарушение закона.

Деревья и лифты

Активисты готовят к семинарам «Управдом» дополнительные вопросы от жителей Магнитогорска. На прошедшей встрече актуальными были обрезка деревьев, покос на участках общего пользования. Ольга Савгиря пояснила, что всё это заложено в строку «Содержание и ремонт». Никаких дополнительных денег управляющая компания взимать не имеет права. Сохранность зелёных насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними должны обеспечиваться обслуживающей организацией или на договорных началах специализированным учреждением. Запрещается сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, если не приняты меры для сохранности деревьев и кустарников. Нельзя сжигать листья или засыпать ими стволы деревьев и кустарников, посыпать тротуары, проезжие и прогулочные дороги химическими препаратами, не разрешёнными к применению, парковать автотранспорт на газонах и садовых дорожках.

Ветеранов интересовали также нюансы по содержанию и ремонту лифтов. Ольга Сафеевна пояснила, что обслуживающая организация должна обеспечивать их исправность и безопасную эксплуатацию, делать планово-предупредительные ремонты, диагностические обследования, реконструкцию, замену лифтов и диспетчерского оборудования. В случае нахождения пассажира в кабине неисправного лифта время приведения лифта в рабочее состояние не должно превышать 30 минут.

Следующее занятие «Управдома» состоится в октябре. Оно будет посвящено капитальному ремонту.

Татьяна Бородина