

**ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ
ОБЫЧНОМУ
ПОТРЕБИТЕЛЮ
ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

КАКИМ ДОЛЖЕН БЫТЬ ПОДЪЕЗД ВАШЕГО ДОМА



ЖИТЕЛИ ПЛАТЯТ ЗА:

В ежемесячный платеж включены расходы на содержание подъезда жилого дома, в котором:

- ✦ входные двери, домофон, окна, лифты, мусоропровод, электрооборудование, система отопления должны находиться в исправном состоянии;
- ✦ стены, пол, окна, лифты и мусоропровод должны содержаться в чистоте;
- ✦ температура воздуха в подъезде должна быть не менее +16С, разбитые стекла в дверях и окнах должны незамедлительно меняться.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

- ✦ следить за исправностью конструктивных элементов подъезда и своевременно их ремонтировать;
- ✦ ежедневно проводить влажное подметание лестничных клеток первых двух этажей; площадок перед мусоропроводами, вывозить отходы из мусороприемной камеры и проводить ее уборку; мыть пол лифта;
- ✦ два раза в месяц проводить влажную уборку всех лестничных площадок и пролетов в домах без лифта;
- ✦ один раз в месяц проводить влажную уборку всех лестничных площадок и пролетов в домах, оборудованных лифтом;
- ✦ один раз в месяц мыть, чистить и дезинфицировать все элементы мусоропровода.

ВАША КВАРТИРА



ЖИТЕЛИ ПЛАТЯТ ЗА:

В ежемесячную плату не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования, которое принадлежит собственнику жилья. Тем не менее, управляющая организация должна содержать в порядке и при необходимости ремонтировать **общедомовое** имущество, находящееся в квартире.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

- ✦ содержать и ремонтировать стояки холодного и горячего водоснабжения и канализации;
- ✦ следить за работоспособностью систем вентиляции;
- ✦ регулярно проверять безопасность работы газового оборудования, установленного в квартире;
- ✦ обеспечивать бесперебойную работу системы отопления, ремонтировать оборудование при необходимости;
- ✦ следить за состоянием стен дома, проводить ремонт, включая капитальный, если повреждения произошли по вине управляющей организации.

ЕСЛИ В КВАРТИРЕ СЛУЧИЛАСЬ АВАРИЯ

- ✦ позвоните в Вашу объединенную диспетчерскую службу (ОДС), сообщите адрес и опишите проблему;
- ✦ если вы не знаете телефон Вашей ОДС, но ваш дом оборудован лифтом, связаться с диспетчерской можно с помощью кнопки аварийного вызова;

- ✦ по Вашей заявке представитель управляющей организации организует комиссионное обследование в Вашем присутствии и составит акт, в котором будет указаны причины повреждения, его виновник и объем ущерба.

КОГДА В ДОМЕ ИЛИ КВАРТИРЕ ЖИТЬ НЕЛЬЗЯ...



Требования к жилому помещению и основания, по которым оно признается непригодным для проживания, установлены Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. №47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

Городская и окружная межведомственные комиссии принимают решения о:

- ✦ пригодности или непригодности помещения для проживания;
- ✦ необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки для приведения помещения в состояние, пригодное для проживания;
- ✦ признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.



ВОДА, ТЕПЛО, СВЕТ.....



ЖИТЕЛИ ПЛАТЯТ ЗА:

Содержание и ремонт жилых помещений предусматривает оплату услуг по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая организация за счет средств текущего ремонта проводит замену и восстановление общедомового инженерного оборудования (не более 15%).

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

- ✦ содержать и ремонтировать системы водоснабжения и канализации;
- ✦ следить за работоспособностью систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
- ✦ регулярно проверять безопасность системы газоснабжения;
- ✦ обеспечивать бесперебойную работу системы отопления.

ЕСЛИ СЛУЧИЛАСЬ АВАРИЯ

Специалисты обязаны приехать не позже, чем через 30 минут после получения сообщения от диспетчера. Нормативы выполнения работ:

- ✦ 2 часа – прочистка канализационных стояков, лежаков. Работы по замене вентиля, крана горячей и холодной воды, смесителя. Устранение течи из стояка (без замены участков) и сантехоборудования (без замены сантехоборудования). Откачка воды из подвала, устранение неисправности в электрических сетях, аппаратах и устройствах;
- ✦ 4 часа – работы по замене участка стояка, замене насоса, замене полотенцесушителя, радиатора. Установка сгонов, устранение течи из трубопровода холодного водоснабжения, сварочные работы;
- ✦ 6 часов – устранение течи из трубопровода горячего водоснабжения (без замены участка);
- ✦ 8 часов – замена участков трубопроводов, задвижек.

ЧТО ДЕЛАТЬ ЕСЛИ ПРОТЕКАЕТ КРОВЛЯ?



Работы по прекращению протечек от неисправности кровли, выполняются управляющей организацией в течение смены; мелкий ремонт кровли выполняется при благоприятных погодных условиях в течение суток, смена кровельного покрытия до 50% производится за счет средств текущего ремонта.

ЕСЛИ ВАШУ КВАРТИРУ ЗАЛИВАЕТ ИЗ-ЗА НЕИСПРАВНОСТИ КРОВЛИ:

- ✦ позвоните по телефону объединенной диспетчерской службы (ОДС), сообщите номер дома, квартиры и где происходит протечка

- ✦ вызовите специалиста управляющей организации, который в Вашем присутствии составит акт: в котором указывается причина повреждения, описывается объем причиненного ущерба
- ✦ Если квартира и Ваше имущество были повреждены из-за неисправной кровли, управляющая организация обязана провести ремонт и компенсировать ущерб. Однако следует быть готовым к тому, что устанавливать виновника протечки и уточнять объем ущерба, возможно, придется в судебном порядке.

КОГДА ДОМУ НУЖЕН РЕМОНТ?



Решение о проведении капитального ремонта общего имущества принимается на общем собрании собственников.

КАК ДЕЙСТВОВАТЬ И КАКИЕ РЕШЕНИЯ НУЖНО ПРИНЯТЬ

Общее собрание собственников принимает решение:

- ✦ о проведении капитального ремонта общего имущества дома;
- ✦ утверждает виды, объемы и сроки проведения работ;
- ✦ утверждает предварительный расчет стоимости по видам работ;
- ✦ о долевом финансировании ремонта за счет средств собственников помещений в доме.

ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ?



НАНИМАТЕЛЬ ПЛАТИТ:

- за пользование жилым помещением (плата за наем) — размер устанавливается органами местной власти;
- за содержание и ремонт жилого помещения — услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- за коммунальные услуги — холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Размер платы зависит от объема потребляемых услуг, определяемых по приборам учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления.

СОБСТВЕННИК ПЛАТИТ:

- за содержание и ремонт жилого помещения — услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; ставка определяется на общем собрании собственников, а если решение не принято, то применяются ставки, установленные органами местной власти
- за коммунальные услуги — холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Размер платы зависит от объема потребляемых услуг, определяемых по приборам учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления

КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



Требования к качеству коммунальных услуг устанавливаются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

ЕСЛИ УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

- ✦ подайте заявку по телефону объединенной диспетчерской службы (ОДС) или обратитесь в адрес своей управляющей организации письменно;
- ✦ управляющая организация проводит проверку и составляет акт, где указываются: нарушения параметров качества, время и дата начала не предоставления услуги или предоставления услуги ненадлежащего качества;
- ✦ акт подписывается исполнителем услуг — управляющей организацией и потребителем; акт является основанием для проведения перерасчета размера платы;
- ✦ в случае споров или разногласий обращайтесь в Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области».

КАК МОЖНО УПРАВЛЯТЬ ВАШИМ ДОМОМ?



Перед собственниками стоит важная задача — стать настоящими хозяевами дома, организовать и принимать коллективные решения. Жители имеют возможность выбрать способ управления многоквартирным домом:

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

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ О ТСЖ

Общее собрание — высший орган управления ТСЖ.

Правление — исполнительный орган ТСЖ.

Председатель — обеспечивает выполнение решений правления, подписывает платежные документы и совершает сделки, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка товарищества.

Ревизионная комиссия — проводит ревизию финансовой деятельности товарищества, представляет общему собранию членов ТСЖ заключение по результатам проверки финансовой отчетности, заключение о смете доходов и расходов и отчет о финансовой деятельности.

ТСЖ является юридическим лицом, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке. С собственниками квартир, не являющимися членами ТСЖ, заключает договоры на содержание и ремонт общего имущества дома. ТСЖ может самостоятельно управлять домом и обслуживать его, так и заключать договоры с управляющей и подрядной организациями.

КАК ПРОВЕРИТЬ РАБОТУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ?



Правительство Российской Федерации постановлением №731 от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» обязало их управляющие организации раскрывать следующую информацию:

- ✦ общую информацию — реквизиты и актуальные контактные данные;
- ✦ основные показатели финансово-хозяйственной деятельности — расходы и доходы компании на содержание Вашего дома, выручку, прибыль, убытки;
- ✦ порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту, нормативы выполнения работ;
- ✦ информацию обо всех проведенных работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Вашего дома;
- ✦ сведения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- ✦ цены и тарифы на коммунальные услуги.

КОНТРОЛЬНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СМОЛЕНСКОЙ
ОБЛАСТИ



НАЧАЛЬНИК
Главного управления
«Государственная
жилищная инспекция
Смоленской области»

ЗАХАРЦОВ
Александр
Михайлович

Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» осуществляет контроль (надзор) за:

- ✦ - использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий;
- ✦ - техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и их инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по их содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;
- ✦ - обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг;
- ✦ - санитарным состоянием помещений жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в части, согласованной с соответствующими службами санитарно-эпидемиологического контроля;
- ✦ - осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации;
- ✦ - рациональным использованием в жилищном фонде, общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме топливно-энергетических ресурсов и воды;
- ✦ - соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение и т.д.);
- ✦ - соблюдением правил пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- ✦ - соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также перевода их в нежилые;
- ✦ - наличием и соблюдением условий договоров между собственниками государственных или муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, производителями услуг и потребителями;
- ✦ - проведением конкурсов на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
- ✦ - выполнением жилищно-коммунальных услуг по заявкам населения;
- ✦ - наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов;

- ▶ - целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с Федеральным [законом](#) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон);
- ▶ - деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- ▶ - соблюдением положений Федерального [закона](#), рассмотрением жалоб граждан и юридических лиц, связанных с нарушениями Федерального [закона](#);
- ▶ - соблюдением требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, а также требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- ▶ - соблюдением требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- ▶ - соблюдением требований о разработке и доведении лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в многоквартирных домах до сведения собственников помещений в многоквартирных домах;
- ▶ - соответствием устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации;
- ▶ - соблюдением требований законодательства Российской Федерации при принятии собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее также - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом;
- ▶ - соблюдением товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, управляющей организацией [стандарта](#) раскрытия информации, утвержденного Правительством Российской Федерации.