

Типовые вопросы

ЧТО ОТНОСИТСЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ?

На основании Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 в состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

ЧТО ОТНОСИТСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ?

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества жилых домов, разработан в Постановления Госстроя России "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" от 27 сентября 2003 г. №170, постановления Губернатора Санкт-Петербурга «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества» от 27.09.2004 г. №843-ПГ.

ЧТО ВХОДИТ В ПЛАТУ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ?

Кроме потребления гражданами в квартирах коммунальных ресурсов, коммунальные ресурсы используются для обслуживания и ремонта мест общего пользования, общего имущества дома, и данные суммы включены в строку платы «коммунальные услуги на общедомовые нужды», а именно: Электричество используется на освещение лестничных клеток, чердаков, подвалов, для работы насосов подачи холодной и горячей воды, циркуляционных насосов системы отопления, двигателей лифтов и прочих общедомовых потребителей электроэнергии.

Холодная и горячая вода используются:

8. для помывки лестниц и подъездов;
9. для полива газонов в летнее время;
10. при проверке системы пожаротушения на «дачу воды»;
11. при замене и восстановлении работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего

- водоснабжения включая насосные установки при проведении работ текущего характера;
12. при восстановлении работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств при проведении работ текущего характера;
 13. при проведении работ капитального характера по смене, восстановлению или замене инженерного оборудования зданий;
 14. при проведении аварийных работ и аварийного обслуживания инженерного оборудования зданий;
 15. при подготовке к сезонной эксплуатации инженерных систем здания для промывке системы отопления;
 16. и т.д.

Таким образом, с 01.09.2012 года плата за коммунальные услуги выставляется гражданам за индивидуальное пользование и на общедомовые нужды в соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации и Санкт-Петербурга и ровно в том объеме, в каком выставлено ресурсоснабжающими организациями.

ПОЧЕМУ НУЖНО ПЛАТИТЬ ЗА ПЗУ, ЕСЛИ НЕТ ТРУБКИ В КВАРТИРЕ?

Если в парадной дома для обеспечения необходимого уровня безопасности установлено переговорно-замочное устройство (далее ПЗУ), оно является общим имуществом многоквартирного жилого дома.

Переговорно-замочное устройство – это автоматически запирающееся устройство двери подъезда, которое включает пульт вызова, электромагнитный замок, кнопку выхода, дверной доводчик, этажный коммутатор, блок питания, кабельную слаботочную сеть. То есть, ПЗУ – это, прежде всего, устройство двери подъезда, а не трубка в квартире конкретного собственника, которая устанавливается для удобства пользования ПЗУ.

В соответствии с ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Технические требования к ПЗУ предусматривают его техническое обслуживание и ремонт. Данные работы включаются в плату,

размер которой устанавливается Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. С 01.08.2011 года плата за обслуживание ПЗУ составляет 0,49 руб. с 1 м2 общей площади квартиры.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ В СЛУЧАЕ СБОЕВ В РАБОТЕ ДОМОФОНА?

Вам необходимо обратиться к консьержу. Консьерж вызовет обслуживающую организацию, которая произведет необходимые наладку или ремонт оборудования. Если выяснится, что проблема в переговорной трубке непосредственно в Вашей квартире, то с Вами свяжется представитель организации, обслуживающей домофоны Вашего дома, чтобы договориться об удобном времени для осмотра и устранения неисправностей.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ В СЛУЧАЕ (АВАРИИ, НЕОБХОДИМОСТИ ВЫПОЛНИТЬ КАКИЕ-ТО РАБОТЫ И Т.Д.)?

В случае аварии обращайтесь к консьержу Вашего дома. У нее находится Список телефонов диспетчерских служб.

КУДА И КОМУ СООБЩАТЬ О НЕДОСТАТКАХ УБОРКИ В ДОМЕ?

Необходимо сообщить Управляющему либо на электронный адрес службы контроля dirukdom@mail.ru.

ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ ГАРАНТИЙНЫМ СЛУЧАЕМ РЕГУЛИРОВКА ОКОН? В ПЕРВЫЙ РАЗ ПОДАВАЛ ЗАЯВКУ И МНЕ ПРОИЗВЕЛИ РЕГУЛИРОВКУ БЕСПЛАТНО, НО КОГДА ОБРАТИЛСЯ ВТОРОЙ РАЗ ПО ТОМУ ЖЕ ПОВОДУ, ДИСПЕТЧЕР СООБЩИЛА, ЧТО ЭТА УСЛУГА ПЛАТНАЯ.

В течение первого года эксплуатации квартиры, в рамках гарантийного обслуживания, по заявлению собственника 1 (Один) раз может быть выполнена регулировка хода окон, балконных дверей и балконного остекления. В дальнейшем регулировка открывания/закрывания оконных створок, балконных дверей, створок балконного остекления, смазка оконных и дверных механизмов, движущихся частей фурнитуры выполняется на платной основе.

Просим вас ознакомиться с памяткой по эксплуатации окон.

ОБЯЗАН ЛИ Я ПРОИЗВОДИТЬ УБОРКУ СНЕГА ВОКРУГ МОЕГО АВТОМОБИЛЯ, ПРИПАРКОВАННОГО ВО ДВОРЕ ДОМА?

Согласно п. 4.11. Правил уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга Постановление Правительства СПб от 16 октября 2007 года N 1334:

"Владельцы механических транспортных средств, передвижных вагонов-бытовок и прочих механизмов и оборудования, стоянка которых осуществляется на территории объектов улично-дорожной сети, дворовых, внутриквартальных территориях более трех суток, обеспечивают на время стоянки соблюдение чистоты и порядка (включая уборку от снега и загрязнений) на участках территорий на расстоянии 3 м от них."

ПОДСКАЖИТЕ, ПОЖАЛУЙСТА, КОНТАКТЫ КОНТРОЛИРУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Основные организации:

Жилищный комитет

Адрес: Санкт-Петербург, пл. Островского, дом 11

Телефон 710-48-85

Жилищная инспекция

Адрес: Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, дом 88-90

Телефон 576-07-01

По районам: Прокуратура, Администрация района, Роспотребнадзор, Жилищные агентства района.

МОЖНО ЛИ ВЫПЛАЧИВАТЬ ДОЛГ ПО КОММУНАЛЬНЫМ ПЛАТЕЖАМ ЧАСТЯМИ И КАК ЛУЧШЕ ЭТО СДЕЛАТЬ?

Гражданам, имеющим долг за потребленные услуги и желающим урегулировать вопрос по погашению задолженности, предоставляется рассрочка платежа при условии написания гарантированного обязательства (соглашения). Здесь следует отметить, что должник в Соглашении делает запись о признании своей задолженности с указанием размера долга и даты, на которую он признал

указанный размер задолженности. А также точно указывает период, в котором задолженность должна быть погашена. В этот период к должнику не будут применяться санкции. Если было заключено соглашение, и должник нарушает его условия, то Компания, вправе применить санкции или обратиться в суд.

Одновременно напоминаем, что собственники жилого помещения обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ст.153 Жилищного кодекса РФ), тем самым, предотвращая образование задолженности.

КАК БЫСТРО УСТРАНЯЕТСЯ АВАРИЙНАЯ СИТУАЦИЯ?

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения
	Кровля
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водоочистных труб, воронок, колен, и пр, расстройство креплений)	5 суток
	Стены
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения
<p data-bbox="375 515 1125 582">Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен</p> <p data-bbox="375 705 566 739">в зимнее время</p> <p data-bbox="375 862 566 896">в летнее время</p>	<p data-bbox="1181 369 1572 403">Оконные и дверные заполнения</p> <p data-bbox="1181 705 1268 739">1 сутки</p> <p data-bbox="1181 862 1268 896">3 суток</p>
<p data-bbox="375 1008 1021 1041">Дверные заполнения (входные двери в подъездах)</p>	<p data-bbox="1181 1008 1268 1041">1 сутки</p>
<p data-bbox="375 1310 1093 1377">Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению</p>	<p data-bbox="1181 1153 1588 1187">Внутренняя и наружная отделка</p> <p data-bbox="1181 1332 1268 1366">5 суток</p>
<p data-bbox="375 1489 1077 1556">Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами</p>	<p data-bbox="1181 1489 1532 1556">Немедленное принятие мер безопасности</p>
<p data-bbox="375 1825 1077 1892">Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах</p>	<p data-bbox="1181 1680 1252 1713">Полы</p> <p data-bbox="1181 1848 1268 1881">3 суток</p>

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения
	Санитарно-техническое оборудование
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
	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 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической проводки и т. п.)	Немедленно
Неисправности в системе электроосвещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных	7 суток

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения
ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Лифт
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание: документ разработан на основании постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

ЧТО ДОЛЖНА ДЕЛАТЬ УК В КВАРТИРЕ БЕСПЛАТНО?

За счет средств, получаемых в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома, управляющая компания обязана выполнять работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов, в которое входят системы, проходящие через квартиры:

- транзитные стояки водоснабжения до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях внутриквартирной разводки;
- транзитные стояки системы отопления до точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах;
- транзитные стояки канализации до точки присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка водоотведения.

Все остальные работы внутри квартиры проводятся за дополнительную плату.

*Данное положение регулируется постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ...».

ЗА КАКИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ДЕЛАЕТСЯ ПЕРЕРАСЧЕТ В СВЯЗИ С ВРЕМЕННЫМ ОТСУТСТВИЕМ (ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ВРЕМЕННОЕ ОТСУТСТВИЕ: СПРАВКА, ПРОЕЗДНЫЕ БИЛЕТЫ, КОМАНДИРОВОЧНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И Т.Д.)?

Согласно статье 154 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 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;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В соответствии с пунктом 11 статьи 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно статье 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ. Перерасчет за коммунальные услуги производится в следующих случаях:

- при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

- установленную продолжительность, в порядке, утвержденном Правительством РФ (п.4 ст.157 ЖК РФ),
- при временном отсутствии граждан за отдельные виды коммунальных услуг (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электричество, газоснабжение, за исключением израсходованных на общедомовые нужды), рассчитываемых потребителю исходя из нормативов потребления, в порядке, утвержденном Правительством РФ (п.11 ст.155 ЖК РФ).

В настоящее время указанный порядок установлен "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Согласно статье 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения осуществляется только 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, определяемыми в порядке, установленном Правительством РФ. В настоящее время указанный порядок установлен Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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". Перерасчет

по этим услугам за период временного отсутствия действующим законодательством не предусмотрен.

КАК ПОЛУЧИТЬ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ?

Если Вы не получили свой экземпляр Договора управления домом или приобрели право собственности на квартиру уже после рассылки договоров, Вы можете обратиться к Управляющему своего дома. При себе необходимо иметь: паспорт, свидетельство на квартиру (долю в праве собственности на квартиру). Вам помогут оформить договор и выдадут Ваш экземпляр.