

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>Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен</p> <p>в зимнее время</p> <p>в летнее время</p>	<p>Оконные и дверные заполнения</p> <p>1 сутки</p> <p>3 суток</p>
<p>Дверные заполнения (входные двери в подъездах)</p>	<p>1 сутки</p>
<p>Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению</p>	<p>Внутренняя и наружная отделка</p> <p>5 суток</p>
<p>Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами</p>	<p>Немедленное принятие мер безопасности</p>
<p>Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах</p>	<p>Полы</p> <p>3 суток</p>
	<p>Санитарно-техническое</p>

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения
	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 ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения
Неисправности лифта	Лифт 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, утверждаемом 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, утверждаемом 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.

КАК ПЕРЕНести ЭЛЕКТРОСЧЕТЧИК С ЛЕСТНИЧНОЙ КЛЕТКИ В КВАРТИРУ?

Для проведения данной процедуры, собственнику жилого помещения необходимо:

5. Определиться с месторасположением электросчетчика: согласно п. 1.5.29 "Правил устройства электроустановок" электросчетчик должен быть размещен на стене, имеющей жесткую конструкцию (капитальную), на высоте от пола до коробки зажимов электросчетчика от 0,8 метра до 1,7 метра.
6. Обратиться в ЗАО "Петроэлектросбыт" для получения технического условия на перенос электросчетчика в квартиру (техническое условие выдается квартиросъемщику инспектором при посещении квартиры) и снятия показаний с электросчетчика.
7. Вызвать инспектора ЗАО "Петроэлектросбыт" на адрес можно в приемные дни (понедельник, среда с 9:00 до 10:00) по телефону: 752-22-67.
8. Подать в управляющую компанию ООО «УК «Уютный Дом» заявление на перенос электросчетчика для получения согласования, приложив копию технического условия, полученного от ЗАО "Петроэлектросбыт" (образец заявления прилагается).
9. По окончании монтажных работ, необходимо повторно вызвать представителя ЗАО "Петроэлектросбыт", для опломбировки электросчетчика и снятия первоначальных показаний прибора учета.

КАК ОТКАЗАТЬСЯ ОТ УСЛУГИ "РАДИО"?

Основанием для исключения строчки "радио" из счетов гражданам является справка, выданная электромонтером РТУ на руки Абоненту.

Чтобы отказаться от услуги "радио" Абоненту необходимо обратиться в РТУ по адресу: ул. Расстанная, дом 18, литера Б, тел. 318-06-10 с заявлением о снятии радиотрансляционной точки.

Заявление принимается при личном обращении Абонента, при предъявлении им паспорта и свидетельства о праве собственности на квартиру (долю). Произвести оплату услуги по отключению радиоточки. Работы по отключению радиоточки проводятся электромонтером РТУ в назначенный день после предъявления ему оплаченной (через Сбербанк) квитанции, после отключения электромонтер выдает справку для снятия начисления. Указанный выше порядок отказа от предоставления Абонентам услуги «радио», РТУ указало в письме в адрес нашей компании.