

**ВНИМАНИЮ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР ЖК «КАПИТАЛ-ЛОТ4»  
(ПР.СТРОИТЕЛЕЙ, Д.6)!**

Предлагаем ответы на основные вопросы, поднятые в ходе проходящего в доме Общего собрания собственников инициативными жителями дома.

1. Почему не расписан перечень услуг в Приложении № 4 Договора управления?
2. Почему не включен вопрос по капитальному ремонту?
3. Пояснение по пунктам 3.2 и 3.3 предлагаемого Договора управления

По сути заданных вопросов, считаем необходимым дать следующие разъяснения:

**По вопросу № 1.** Размещаем обещанную детализацию Приложения № 4 к Договору управления:

**Перечень тарифов и услуг, а также размеров обязательных платежей за содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги для собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома**

Перечень обязательных услуг и работ, выполняемых Управляющей организацией, соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённому Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 года «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

<b>№ п/п</b>	<b>Виды работ (услуг)</b>	<b>Единицы измерения</b>	<b>Тарифы на работы (услуги)</b>
<b>1.</b>	<b>Техническое обслуживание инженерных систем, в т.ч.:</b>	<b>руб./кв.м./мес.</b>	<b>16,55</b>
1.1.	Работы по обслуживанию инженерных систем за исключением инженерных коммуникаций, указанных в пунктах 1.2-1.8		8,35
1.2.	Техническое обслуживание лифтов		2,90
1.3.	Техническое обслуживание АППЗ (в т.ч. ППВС)		0,51
1.4.	Техническое обслуживание узлов учета коммунальных ресурсов (водоснабжение, электроэнергия)		0,42
1.5.	Техническое обслуживание ИТП		3,21
1.6.	Техническое обслуживание системы экстренного оповещения		0,06
1.7.	Техническое обслуживание общедомовых систем		0,50
1.8.	Очистка фасада		0,60
<b>2.</b>	<b>Содержание и уборка придомовой территории и мест общего пользования (в т.ч. дератизация), в т.ч.:</b>	<b>руб./кв.м./мес.</b>	<b>5,32</b>

2.1.	Уборка мест общего пользования		2,30
2.2.	Уборка и содержание придомовой территории		2,82
2.3.	Дератизация (в т.ч. дезинсекция)		0,20
<b>3.</b>	<b>Аварийно-диспетчерская служба, в т.ч.:</b>	<b>руб./кв.м./мес.</b>	<b>4,26</b>
3.1.	Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба (4 человека)		1,96
3.2.	Обслуживание аварийной бригады		2,30
<b>4.</b>	<b>Управление многоквартирным домом</b>	<b>руб./кв.м./мес.</b>	<b>3,56</b>
<b>5.</b>	<b>Вывоз ТКО</b>	<b>руб./кв.м./мес.</b>	<b>2,50</b>
<b>6.</b>	<b>Оказание услуг связи проводного радиовещания (радиоточка)</b>	<b>руб./квартира</b>	<b>80,00</b>
<b>7.</b>	<b>Обслуживание систем коллективного приема телевидения</b>	<b>руб./помещение</b>	<b>130,00</b>
<b>8.</b>	<b>Дополнительные услуги, в т.ч.:</b>	<b>руб./кв.м./мес.</b>	<b>6,12</b>
	Обслуживание системы видеонаблюдения		0,35
	Обслуживание системы контроля и управления доступом (СКУД)		0,65
	Служба охраны		5,12
<b>9.</b>	<b>Холодное водоснабжение и водоотведение</b>	<b>Рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг правообладателям и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» на основании тарифов утвержденных приказом Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.</b>	
<b>10.</b>	<b>Подогрев воды для горячего водоснабжения</b>		
<b>11.</b>	<b>Отопление</b>		
<b>12.</b>	<b>Холодное водоснабжение МОП</b>		
<b>13.</b>	<b>Электроэнергия</b>		
<b>14.</b>	<b>Электроэнергия МОП</b>		

**По вопросу № 2.** Вопрос по капитальному ремонту не был включен в повестку ОСС по следующим причинам:

- в независимости от принятия собственниками того или иного решения по данному вопросу, обязанность собственников производить платежи Фонду капитального ремонта предусмотрена Жилищным кодексом РФ и возникает у собственников с момента включения дома в программу капитального ремонта;
- минимальный размер платежа определяется нормативным актом, принятым Правительством Ленинградской области, и собственники не вправе установить его в меньшем размере, чем установлен соответствующим нормативным актом; возможно только его увеличение;
- сроки проведения мероприятий, связанных с капитальным ремонтом, определены Фондом капитального ремонта на тридцатые и сороковые годы, т.е. не в ближайшем будущем;
- денежные средства собственников, поступающие на специальный счет многоквартирного дома не защищены от инфляции и не индексируются;

- управляющая не имеет полномочий взыскивать с собственников платежи на капитальный ремонт;
- Фонд капитального ремонта вправе взыскивать неоплаченные собственниками платежи на капитальный ремонт, в т.ч. с учетом пени.

**Вывод:** Принятие решения о размещении денежных средств на специальном счете многоквартирного дома не гарантирует собственникам их поступления на счет, а также их достаточность при наступлении обстоятельств, требующих срочного проведения работ по капитальному ремонту. В рамках программы капитального ремонта дом со специальным счетом ремонтировать уже никто не будет, так как в течение года с момента принятия собственниками решения о специальном счете, многоквартирным дом исключается из программы капитального ремонта.

Более подробную информацию о Фонде капитального ремонта Вы сможете получить на их официальном сайте.

**По вопросу № 3.** Ответ на этот вопрос содержится в пункте 3.2. Договора управления: "3.2. Стоимость работ и услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору. В Приложении № 4 приведены действующие на момент заключения настоящего Договора тарифы и цены на оказываемые услуги и работы, которые могут быть изменены Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения нормативных актов ЛО, определяющих тарифы на соответствующие услуги. С 01.01.2019 года стоимость услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами будет определяться по тарифам, предусмотренным договором, заключенным с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами".

Из указанного следует, что тарифы могут измениться только при принятии соответствующих изменений в нормативных актах Ленинградской области, определяющих тарифы на соответствующие услуги.

Тарифы на услуги, предусмотренные договором управления, как указано в пунктах 3.2 и 3.3. Договора управления зависят от двух факторов: принимаемых законодателем нормативных актов, а также от уровня инфляции. Очевидно, что управляющая организация не может оказать влияние на указанные факторы.