

## **Что нужно знать о Ваших правах?**

### **Каким должен быть Ваш подъезд?**

#### **Мы платим за:**

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

- входные двери, домофон, почтовые ящики, 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 организация 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;
- регулярно 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**

#### **Мы платим 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 организация 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 в лифте;
- по Вашей заявке представитель управляющей организации организует комиссионное обследование в Вашем присутствии и составит акт, в котором будут 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...**

#### **Мы платим 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 организация обязана:**

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

### **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 заливают 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. Глава района может оказать организационную и информационную поддержку в проведении общего собрания.

### **Как действовать**

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.

ТСЖ, ЖСК, управляющие организации подают заявку на предоставление субсидии в УЖКХ Администрации органа местного самоуправления.

### **За что платим?**

**Наниматель платит:**

- за пользование жилым помещением (плата за наем).
- 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 Администрацией органа местного самоуправления.

- 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 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;

### **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.