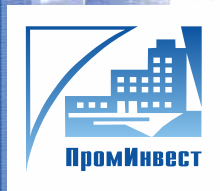


СПРАВОЧНИК СОБСТВЕННИКА

**жилищное законодательство,
разъяснения экспертов,
нормативные документы и др.**



**Управляющая компания «ПромИнвест»
г. Санкт-Петербург, 2014 год**

СОДЕРЖАНИЕ:

- [Собрание собственников](#)
- [Образцы документов по организации Собрания Собственников](#)
- [Совет дома: залог уюта и комфорта в Вашем доме](#)
- [Образец Соглашения о взаимодействии между УК и Председателем Совета дома](#)
- [Образец доверенности между собственниками жилья и Председателем Совета дома](#)
- [Установка узлов учета или как организовать в Вашем доме прозрачную систему расчетов за коммунальные ресурсы](#)
- [Капитальный ремонт: изменения в законодательстве и системе финансирования](#)
- [Текущий ремонт: обязанности жилкомсервисов, нормативы, способы контроля](#)
- [Квартплата: нормативы, тарифы, принципы расчета, способы контроля](#)
- [Жилищные услуги: принципы расчета](#)
- [Коммунальные услуги: принципы расчета](#)
- [Перепланировка: как отремонтировать квартиру правильно](#)
 - * Чья ответственность: собственников или УК?
 - * Перепланировка
 - * Что можно делать без согласования Межведомственной комиссии
 - * Чего нельзя делать при ремонте квартиры
 - * Электрика
 - * Переоборудование систем тепло- и водоснабжения
 - * Газоснабжение
- [Какие последствия могут возникнуть при незаконных перепланировках](#)
- [Стандартный пакет документов для проведения и согласования перепланировки в жилом фонде Санкт-Петербурга](#)
- [Чрезвычайные ситуации в квартире](#)
- [Нормативные документы, регламентирующие уборку территорий, содержание общедомового имущества](#)
 - * Уборка лестничных клеток
 - * Уборка дворовой территории
 - * Как рассчитать затраты по уборке снега в Вашем доме
 - * Качество воды в кранах: контроль, способы решения проблем
- [Законы Российской Федерации](#)
- [Телефонный справочник](#)
- [Словарь ЖКХ](#)
- [Управляющая Компания «ПромИнвест»](#)
- [«Школа собственника»](#)
- [Интернет-приемная «ЖКХ Онлайн»](#)
- [Список литературы](#)



«Уважаемые жители! Предлагаем Вам вторую, обновленную редакцию «Справочника Собственника». Это — свод основных жилищных законов, норм и правил, который поможет в решении многих коммунальных вопросов.

Жилищное законодательство Российской Федерации прямо указывает на то, что без участия собственников обеспечить качественное обслуживание дома невозможно. Многие жители просто не знают о том, что после приватизации жилья они обязаны проводить Собрания Собственников, регулярно направлять в Управляющие Компании свои «заказы» на ремонт, участвовать в жизни дома. С чего начать решение своих коммунальных вопросов, к кому обратиться, как правильно организовать взаимодействие с жилкомсервисом — ответы на эти вопросы Вы найдете на страницах нашего «Справочника Собственника». Конечно, мы ориентируемся, прежде всего, на «наших» жителей. Но повышать уровень информированности населения надо в масштабах всего города, всей страны. Возможно, наше издание окажется полезным горожанам и идею – обучать население жилищной грамоте – подхватят и другие управляющие компании города».

Вера Александровна Волкова,
генеральный директор
Управляющей Компании «ПромИнвест»

СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – это орган управления общим имуществом этого МКД. В соответствии с законами Российской Федерации собственники в лице общего собрания являются единым заказчиком всех видов работ по своему дому. Собрание собственников уполномочено решать все вопросы: от выбора управляющей организации до определения очередности ремонта, технического оснащения дома, и даже размеров квартирной платы. Но как организовать собрание собственников, очное или заочное? Ниже приведена подробная инструкция по организации общего собрания собственников.

Шаг 1, консультация:

Прежде всего, жителям необходимо обратиться в управляющую компанию или в любую другую экспертную организацию, где специалисты смогут дать рекомендации по оформлению полного пакета документов для проведения общего собрания собственников МКД. Жители домов, которых обслуживает УК «ПромИнвест», могут обратиться в отдел по работе с собственниками своего ЖКС оставить запрос в приложении «ЖХК Онлайн» (http://vk.com/gkh_online) или отправить по почте gks812@yandex.ru.

Контакты отделов по работе с собственниками жилья УК «ПромИнвест»:

- * ЖКС № 1 Кировского района:
Телефон: 759-02-74.
Понедельник-четверг с 9 до 18 часов (с 13 до 14ч. обед), пятница до 17.00
Адрес: Ветеранов 86 (хозяйственная постройка во дворе огороженная забором)
- * ЖКС № 2 Центрального района:
E-mail: z.gogiberidze@zhilkomservice.ru
Понедельник-четверг с 9 до 18 часов (с 13 до 14ч. обед), пятница до 17.00
Адрес: ул.Достоевского, д. 5, каб. 20
- * ЖКС № 1 Красногвардейского района:
Телефон: 318-09-04 доб. 0248
Камышенцев Дмитрий Георгиевич – заместитель генерального директора
Понедельник с 17 до 19 часов
Адрес: Большая Пороховская улица, дом 37, корпус 2

Шаг 2, составление повестки дня:

Для того чтобы успешно провести собрание, необходима инициативная группа из числа самих собственников. Чем больше ваших соседей будут вовлечены в процесс подготовки собрания, тем легче будет его организовать. Инициативной группе нужно составить протокол о намерениях, а именно: определить, какие вопросы будут вынесены на повестку дня.

Шаг 3, составление списка собственников:

Необходимо заранее узнать общую площадь всех помещений дома. Эту информацию Вам представит жилкомсервис или Ваша обслуживающая организация. Жители Кировского, Красногвардейского, Центрального районов, которых обслуживает УК «ПромИнвест» могут посмотреть эту информацию в Интернете через приложение «ЖХК Онлайн» (http://vk.com/gkh_online), в котором размещены технические паспорта более 1700 домов Санкт-Петербурга. На собраниях собственники голосуют квадратными метрами. Поэтому эти цифры важны, чтобы правильно подсчитать количество голосов на собрании.

Шаг 4, оповещение собственников жилья в МКД о предстоящем собрании:

В соответствии с Жилищным Кодексом собственники должны быть уведомлены заказным письмом с уведомлением или лично под подпись не ранее чем за 10 дней до даты проведения собрания. В письме обязательно должна быть указана информация об инициаторе (или инициаторах собрания), где, когда и во сколько состоится собрание, повестка дня, порядок ознакомления с информационными материалами, которые будут представлены на собрании. Также важно указать требование, чтобы собственники помещений приходили с документами, удостоверяющими их право собственности на помещение в доме, и документами, удостоверяющими их личность. Важно помнить, что обсуждать на

собрании можно только те вопросы, которые указаны в уведомлении. Если на собрании будут обсуждаться вопросы, которые не учтены в уведомлении, то итоги этого собрания могут быть оспорены любым из собственников в жилищной инспекции, суде или других надзорных органах.

Шаг 5, проведение очного собрания:

- * В день проведения собрания инициаторы встречают собственников жилья в назначенном месте. Составляют реестр всех, кто пришел на собрание. Выбирают председателя собрания и секретаря для ведения протокола.
- * Председатель собрания оглашает повестку дня. После обсуждений и дискуссий необходимо провести голосование.
- * Каждый собственник должен внести в протокол собрания свой голос по каждому из вопросов повестки дня (за/против/воздержался) и поставить подпись.
- * Собрание считается состоявшимся, если на нем присутствовали собственники, обладающие более 50% голосов (а по отдельным вопросам не менее двух третей от общего числа голосов).
- * Инициатор собрания должен подсчитать голоса и оформить итоговый протокол. После этого, если кворум соблюден и собрание состоялось, инициатор оформляет уведомления о проведении общего собрания и размещает их в доступных местах не позднее 10 дней с даты завершения голосования.
- * Решение по вопросу, например, создания Совета дома считается принятым, если за него проголосовало большинство присутствующих, т.е. от кворума (по вопросам капитального ремонта и реконструкции дома, пользованию земельным участком и некоторым другим вопросам решения должны приниматься 2/3 голосов, но уже не от кворума, а от общего числа собственников помещений МКД).

Шаг 5-1, организация заочного голосования:

В случае если не удалось собрать в одном месте собственников, обладающих более 50% голосов, инициатор собрания может провести его в заочной форме. В этом случае необходимо заранее изгот-

овить не только уведомление о проведении собрания, но и бюллетень голосования.

В бюллетене нужно предусмотреть графы для:

- ФИО, адрес собственника
- сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение, размер площади
- решение по каждому вопросу, включенному в повестку дня (за/против/воздержался)

Уведомление и бюллетень для голосования могут быть отправлены заказным письмом или вручены собственнику помещений под роспись. После окончания разnosки пакета документов для голосования необходимо подождать 10 дней. По истечении 10 дней инициативная группа должна обработать поступившие от собственников жилья бюллетени и осуществить подсчет голосов по каждому вопросу.

Шаг 6, уведомление о результатах собрания:

Инициатор собрания должен подсчитать голоса и оформить итоговый протокол. После этого, если кворум соблюден и собрание состоялось, инициатор оформляет уведомления о проведении общего собрания и размещает их в доступных местах не позднее 10 дней с даты завершения голосования.

Совет дома может приступить к своей работе. В управляющую компанию необходимо предоставить для ознакомления документы, подтверждающие факт избрания Совета дома и Председателя Совета дома.

Перечень документов, необходимых для правильной организации собрания:

1. протокол заседания инициативной группы
2. объявление (уведомление) с повесткой дня общего собрания собственников
3. реестр собственников, принявших участие в голосовании (для очного голосования)
бюллетени для голосования
4. протокол решения общего собрания
5. полученные бюллетени от собственников помещений (для заочного голосования)
6. уведомления, информирующие собственников об итогах прошедшего голосования

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Приложение №1: «Протокол Очного Собрания Собственников»

ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург ул. _____, дом № _____
проведенного в форме **очного голосования**

«_____» _____ 2013 ____ г.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

 (Ф.И.О.)

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении 1 голос равен 1 кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений _____ голосов, что соответствует _____ кв.м.

Количество голосов собственников помещений, присутствующих на собрании _____ голосов, что соответствует _____ кв.м.

Кворум _____ % _____
 (имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____
 (правомочно / не правомочно)

Повестка дня :

** (определяется Собственниками самостоятельно в соответствии с кругом вопросов, которые они хотят решить на Собрании)*

1. О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.
2. О выборе Совета многоквартирного дома в составе _____ человек. (Возможно голосование списком, либо за каждую кандидатуру отдельно).

Кандидатуры: _____
 (Ф.И.О., № помещения)

3. О выборе председателя Совета МКД.
4. О сроке действия Совета МКД.
5. Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.
6. О месте хранения протокола общего собрания.

По 1 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Выбрать председателем собрания _____,
 секретарем собрания _____,
 счетную комиссию в составе: _____.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Решение по 1 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 2 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Выбрать Совет многоквартирного дома в составе _____ человек.

Кандидатуры: _____
 (Ф.И.О., № помещения, находящихся в собственности)

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Решение по 2 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 3 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Выбрать председателем Совета МКД собственника помещения № _____

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Решение по 3 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 4 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Установить срок действия Совета МКД - 2 (иное) года.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Решение по 4 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 5 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Уведомить собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Решение по 5 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 6 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Протокол составить в 2 экземплярах. Один экземпляр передать на хранение председателю Совета МКД _____, второй экземпляр передать на хранение в управляющую компанию «_____».

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Решение по 6 вопросу повестки **принято** количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

Инициатор собрания:

_____/_____

Председатель собрания:

_____/_____

Секретарь собрания:

_____/_____

Счетная комиссия:

_____/_____

_____/_____

_____/_____

Реестр собственников, принявших участие в голосовании прилагается к данному протоколу.

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Приложение №2: «Протокол Зачного Собрании Собственников»

ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт- Петербург, ул. _____, дом № _____
проведенного в форме заочного голосования

« _____ » _____ 20 ____ г.

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

(Ф.И.О.) _____

Дата начала голосования « _____ » _____ 200 ____ г.

Дата окончания приема решений _____ часов, « _____ » _____ 200 ____ г.

Дата и место подсчета голосов _____

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении 1 голос равен 1 кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений _____ голосов, что соответствует _____ кв.м.

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании _____ голосов, что соответствует _____ кв.м.,

Кворум _____ % _____
 (имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____
 (правомочно / не правомочно)

Повестка дня:

1. О порядке проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования.
2. О выборе Совета многоквартирного дома в составе _____ человек.

Кандидатуры: _____

3. О выборе председателя Совета МКД. (Ф.И.О., № помещения)
4. О сроке действия Совета МКД.

5. Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

6. О месте хранения протокола общего собрания.

По 1 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Порядок проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования утвердить.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____

Решение по 1 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 2 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Выбрать Совет многоквартирного дома в составе _____ человек.

Кандидатуры: _____
 (Ф.И.О., № помещения, находящихся в собственности)

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____

Решение по 2 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 3 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Выбрать председателем Совета МКД собственника помещения № _____

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____

Решение по 3 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 4 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Установить срок действия Совета МКД - 2 (иное) года.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____

Решение по 4 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 5 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Уведомить собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____

Решение по 5 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

По 6 вопросу повестки дня:

РЕШИЛИ: Протокол составить в 2 экземплярах. Один экземпляр передать на хранение председателю Совета МКД _____, второй экземпляр передать на хранение в управляющую компанию «_____».

ГОЛОСОВАЛИ: «ЗА» - _____ «ПРОТИВ» - _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - _____

Количество голосов собственников, решения которых признаны недействительными _____

Номера помещений собственников, решения которых признаны недействительными _____

Решение по 6 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников в МКД, принявших участие в голосовании.

Инициатор собрания: _____ / _____
_____ / _____

Собственники помещений, принявшие участие в подсчете голосов:
_____ / _____

Реестр собственников помещений, уведомленных о собрании и листы голосования (решения собственников) прилагаются.

Решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. _____, д. _____, литера _____

ФИО _____

тел. _____ физического лица или наименование юридического лица – собственника помещения, сведения о представителе и документе, подтверждающем его полномочия.

Документ, удостоверяющий личность: паспорт № _____
выдан _____

№ помещения (квартиры)	S (общая полезная площадь многоквартир- ного дома)	S помещения (общая площадь помещения)	Количество голосов (1 кв.м = 1 голос)
	_____	_____	
	КВ.М	КВ.М	

* Для коммунальных квартир указывается сумма площадей(и) комнат(ы) и долей(и) в общем имуществе коммунальной квартиры (ст.41 ЖК РФ)

1. О выборе председателя общего собрания/счетной комиссии, секретаря общего собрания/счетной комиссии.

Председатель: _____ «ЗА» «ПРОТИВ» «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

№ п/п	Ф.И.О. собственника	№ помещения	«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕР- ЖАЛСЯ»
1					
2					
3					
4					

Секретарь: _____

2. О выборе Совета многоквартирного дома в составе _____ собственников.

Кандидатуры: _____ «ЗА» _____ «ПРОТИВ» _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

3. О выборе председателя Совета многоквартирного дома.

Выбрать председателем Совета многоквартирного дома _____

(Ф.И.О., № помещения, находящегося в собственности)

«ЗА» _____ «ПРОТИВ» _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

4. О сроке действия Совета многоквартирного дома.

Установить срок действия Совета многоквартирного дома:

а) 2 года

«ЗА» _____ «ПРОТИВ» _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

б) указать иной срок действия Совета многоквартирного дома _____

«ЗА» _____ «ПРОТИВ» _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

5. Об уведомлении собственников помещений о принятых ими решениях путем размещения письменного объявления на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

«ЗА» _____ «ПРОТИВ» _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

6. О месте хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

Протоколы общих собраний собственников помещений составлять в 5 (пяти) экземплярах.

Один экземпляр передавать на хранение председателю Совета многоквартирного дома _____

Четыре— на хранение в управляющую организацию ООО «Жилкомсервис № _____ Центрального района».

«ЗА» _____ «ПРОТИВ» _____ «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____

*Также образцы документов выложены в группе «Жилкомсервисы УК ПромИнвест» в разделе «документы» (http://vk.com/gks_spb).

СОВЕТ ДОМА: ЗАЛОГ УЮТА И КОМФОРТА В ВАШЕМ ДОМЕ

Дома, где до сих пор не избраны Советы домов, останутся, в конечном итоге, без права такого выбора — председателя назначат чиновники. Вице-губернатор Владимир Лавленцев, курирующий вопросы развития ЖКХ, поручил Жилищному Комитету контролировать вопросы создания советов домов, о чем 20 января 2014г. написал в своем Твиттере. В Совет дома, созданный под контролем чиновников, должны войти жители домов, представители районной администрации и Управляющих организаций. Таким образом, контроль использования общего имущества, распоряжение собранными жильцами средствами и возможность решать судьбу своего дома, может уйти из рук собственников. За них это будут делать другие.

В Советском Союзе не было собственников, были «квартиросъемщики». Все имущество принадлежало государству, и государство обеспечивало его ремонт и содержание. Сегодня ситуация кардинально изменилась. Большинство жителей стали полноправными собственниками своего жилья. Вместе с правом на собственность житель несет и ответственность за содержание своего дома. Многоквартирный дом сегодня – объект коллективной собственности. И только жители, сообща, могут решать вопросы по содержанию дома, капитальным ремонтам, вопросам управления имуществом и др. Во всех домах, где не создано ТСЖ и где количество квартир более четырех, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ собственники помещений обязаны избрать Совет дома – общественный орган управления, который уполномочен от лица собственников дома решать вопросы по управлению общим имуществом.

«В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме» (статья 161.1 ЖК РФ, пункт 1).

Что такое «Совет дома»

Совет дома создается для защиты прав и интересов жителей, контроля над деятельностью управляющей организации, решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом. Совет формируется на общем собрании собственников. Также на собрании определяется количество членов совета и ответственный председатель, которого жители уполномочили решать текущие вопросы по управлению домом. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или в иных органах не требуется.

Совет дома:

- * рассматривает проект договора об управлении, согласовывает план работ на грядущий год и их стоимость
- * согласовывает плату за жилое помещение, соразмерную необходимым работам
- * контролирует исполнение услуг по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества
- * Выносит на утверждение общего собрания собственников помещений предложения о порядке пользования общедомовым имуществом и многое другое
- * Председатель Совета дома:
- * на основании доверенности, выданной собственниками помещений, может заключать договор управления домом
- * осуществляет контроль над качеством работ и услуг по текущему содержанию дома
- * на основании доверенности может защищать права собственников в суде по делам, связанным с управлением МКД

Важно понимать, что управляющая компания – лишь наемная структура, которая обязана на профессиональном уровне обслуживать общедомовое имущество. Закон требует, чтобы жители давали управляющей компании задания на работы по дому. Участие в деятельности Совета дома напрямую в интересах собственников жилья. Ведь кто более собственника может быть заинтересован в сохранности и надлежащем содержании дома? Управляющая компания заинтересована в том, чтобы исполнялся Закон и в многоквартирных домах были сформированы Советы. Ведь без решения собственников, УК не имеет права инициировать никаких капитальных ремонтных работ по дому. А если создан Совет – уполномоченные представители от дома смогут следить за качеством исполнения услуг и принимать работы, множества острых вопросов просто не возникнет. Сегодня там, где еще не организованы советы, люди из одного и того же дома предъявляют к компании разные требования, просят о работах, не подкрепленных финансовыми возможностями дома.

Если жители готовы к созданию общедомового Совета, но не знают, с чего начать, на сайте Управляющей Компании «ПромИнвест» размещена пошаговая инструкция по созданию Совета дома (<http://www.prominvestuk.ru>), а также в документах группы «ЖКС УК ПромИнвест» (http://vk.com/gks_spb).

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СОВЕТА ДОМА

Приложение №1: Доверенность. Примерная форма

Доверенность № _____ председателю совета многоквартирного дома

_____ (адрес многоквартирного дома)

_____ (место, дата совершения прописью)

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, действующие на основании решения общего собрания от «__» _____ г. № _____, в соответствии с ч. 8 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ, настоящей доверенностью уполномочивают председателя совета многоквартирного дома _____ (ФИО), паспорт серии _____ № _____, выдан _____ «__» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированного по адресу: _____,

вести от имени и в интересах собственников указанного многоквартирного дома переговоры с лицами, оказывающими услуги по содержанию и (или) выполняющими работы по ремонту общего имущества в таком доме, и предоставляют ему(ей) право заключения на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договора управления многоквартирным домом и/или договоров, указанных в ?? 164 Жилищного кодекса РФ, подписи таких договоров, контроля их исполнения, а также совершения всех иных необходимых действий, связанных с выполнением данных полномочий.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Доверенность выдана сроком на _____ месяцев (лет).

Образец подписи гр. _____ удостоверяем.
(Ф.И.О.) (подпись)

‘ Подписи собственников помещений:

№ кварти- ры	ФИО собственника помеще- ния	№ свидетельства о праве соб- ственности	Данные паспорта: серия, номер, кем и когда выдан	Лич- ная подпись

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ ПО ОРГАНИЗАЦИИ СОВЕТА ДОМА

Приложение №2: соглашение между МКД и УК

СОГЛАШЕНИЕ № ____ о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 2013 г

Настоящее соглашение о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом № ____ по улице _____ (далее Соглашение) заключено между Советом многоквартирного дома в лице председателя совета многоквартирного дома _____, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома _____

и Управляющей организацией _____ в лице генерального директора _____, действующего на основании _____

1. Предмет соглашения

1.1. Предметом Соглашения является обеспечение стабильного и эффективного управления многоквартирным домом, достижение взаимодействия и сотрудничества между Советом многоквартирного дома и Управляющей организацией.

2. Принципы взаимодействия

2.1. Стороны строят свои отношения друг с другом на следующих принципах партнерства:

- равноправия;
- уважения мнения и учета интересов сторон;
- соблюдения сторонами и их представителями действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления;
- свободы выбора в ходе обсуждения вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами;
- добровольности принятия сторонами обязательств по Соглашению;
- добросовестности при выполнении настоящего Соглашения.

3. Обязательства сторон.

3.1. Управляющая организация:

- * сотрудничает с Советом многоквартирного дома на паритетных началах при решении вопросов управления многоквартирными домами
- * оказывает информационную и организационную поддержку Совету многоквартирного дома в части управления многоквартирным домом и проводит информационные встречи с собственниками помещений многоквартирного дома не реже 1 раза в полугодие
- * предоставляет на согласование Совета многоквартирного дома отчеты о финансово-хозяйственной деятельности 1 раз в год
- * предоставляет по запросам Совета разъяснения о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты за эти услуги, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг
- * принимает решения, связанные с управлением домом в рамках договора управления с учетом мнения Совета
- * совместно с представителями Совета многоквартирного дома проводит проверки технического состояния дома и инженерного оборудования, также профилактические осмотры кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении ремонта

- * совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий по средству подписания двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ
- * совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности многоквартирного дома не реже 1 раза в год
- * совместно с представителями Совета многоквартирного дома рассматривает предложения в изменении в перечне услуг и размере платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
- * совместно с Советом принимает участие в заключении договора о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду
- * привлекают представителей Совета многоквартирного дома для общественной работы с должниками, злостными неплательщиками коммунальных услуг и иных установленных обязательных платежей в многоквартирном доме
- * взаимодействует с Советом многоквартирного дома в других вопросах, не противоречащих настоящему Соглашению

3.2. Совет многоквартирного дома:

- * совместно с Управляющей организацией участвует в подготовке предложений при разработке планов по управлению, содержанию, ремонту и благоустройству, а также по улучшению эксплуатации и сохранности дома не реже 1 раза в год
- * совместно с Управляющей организацией участвует в работе комиссий по осмотру многоквартирных домов, проверке технического состояния многоквартирных домов и инженерного оборудования, а также профилактических осмотрах кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта
- * совместно с Управляющей организацией осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирных домов, а также проведением работ по благоустройству
- * совместно с Управляющей организацией участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам дома, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий по средствам подписания двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ
- * регулярно предоставляет собственникам многоквартирного дома информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией по средству размещения материалов на стендах, размещенных в подъездах многоквартирного дома
- * совместно с Управляющей организацией принимает участие в заключении договоров о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду и осуществляет контроль за использованием денежных средств, полученных от аренды
- * совместно с Управляющей организацией участвует в проведении информационных конференций для собственников многоквартирного дома не реже 1 раза в полугодие
- * запрашивает информацию у Управляющей организации о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты за эти услуги, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг

- * оказывает содействие Управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей на придомовой территории, перепланировки и переоборудования квартир и мест общего пользования
- * совместно с Управляющей компанией принимать участие в обследовании и составлении акта в случае нанесения ущерба общему имуществу дома
- * оказывает содействие Управляющей организации по обеспечению своевременного и в полном объеме сбора обязательных платежей с собственников помещений и иных лиц за оказанные услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома и за поставленные коммунальные услуги
- * оказывает содействие Управляющей организации по выявлению граждан проживающих с нарушением закона о регистрации
- * совместно с Управляющей организацией контролирует выполнение условий Договора управления, как со стороны Управляющей организации, так и со стороны собственников
- * изучает общественное мнение жителей многоквартирного дома о качестве работы управляющей организации по управлению и эксплуатации дома, доводит мнение, замечания жителей до управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома
- * информирует Управляющую организацию о работе Совета
- * приглашает представителей Управляющей организации для участия в работе Совета и иницирует другие совместные мероприятия с Управляющей организацией.

4. Действие соглашения

4.1. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания и действует на все время полномочия Совета многоквартирного дома и Управляющей организации.

Управляющая организация

Совет многоквартирного дома

УСТАНОВКА УЗЛОВ УЧЕТА ИЛИ КАК ОРГАНИЗОВАТЬ В ВАШЕМ ДОМЕ ПРОЗРАЧНУЮ СИСТЕМУ РАСЧЕТОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

Логичная и прозрачная схема оплаты за потребленные ресурсы, а не по тарифам, до сих пор не прижилась в России. Причины этого – низкая информированность граждан о произошедших изменениях в законодательстве, низкая активность собственников. Последствия этого – не только оплата ресурсов по нормативам. С 1 июля 2013 года, по закону от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», поставщики ресурсов обязаны установить приборы учета, а собственники – обязаны предоставить доступ в помещение. В случае препятствия исполнению этого закона для должностных и юридических лиц предусмотрены штрафы. Стимулировать рядовых россиян к установке приборов учета должны тарифы: цена ресурсов, оплачиваемых по нормативам, теперь будет существенно выше, чем оплата по факту потребления.

Для установки индивидуального прибора учета в квартире собственник может обратиться с заявлением в жилкомсервис или в ресурсоснабжающую организацию. После получения технических условий для установки необходимо приобрести прибор учета, соответствующий параметрам, и его установить. Далее – опломбировка.

Теперь и на законодательном уровне опломбировка квартирных счетчиков должна производиться бесплатно для горожан. Это правило распространяется как на новые приборы, так и на счетчики после ремонта или поверки. Исключение составляют случаи повреждения пломбы по вине собственников жилья или иных лиц.

Для ввода счетчика в эксплуатацию собственник должен направить в адрес своей обслуживающей организации заявление и приложить копию технического паспорта прибора учета, а также документы о поверке прибора. При этом собственник вправе в заявлении указать предполагаемую дату и время пломбировки. Работники ЖКС должны в течение трех дней связаться с собственником и обговорить время проведения работ. После опломбирования прибора учета коммунальщики составляют акт о вводе в его в эксплуатацию. Один из экземпляров акта должен быть передан собственнику помещения, другой в бухгалтерию обслуживающей организации. Важный момент: неявка представителя ЖКС, ТСЖ, УО и так далее в согласованный срок признается фактом ввода счетчика в эксплуатацию.

Жители коммунальных квартир также обязаны оборудовать их приборами учета. Совместно оплатить работы по их установке и по договоренности между собой установить порядок оплаты ресурсов. Чаще всего потребленные ресурсы делят пропорционально фактически проживающим в квартире людям. В любом случае обязательство по установке счетчиков с собственников помещений в коммунальных квартирах не снимается.

Установленный индивидуальный прибор учета должна принять управляющая компания. О приеме прибора в эксплуатацию обязательно должен быть составлен акт, копия которого остается у собственника помещения. Одновременно происходит опломбирование прибора учета. В акте обычно указываются сроки профилактической проверки прибора учета (они разные для разных систем: от 1 года до 4-х). Данные о введении в эксплуатацию прибора учета необходимо предоставить в бухгалтерию своего жилкомсервиса.

С сентября 2012 года по новым Правилам предоставления жилищно-коммунальных услуг, с повышением тарифов увеличились и нормативы потребления ресурсов. В июле 2013г. тарифы повысились снова, а в июле 2014 – ожидается новое повышение. В связи с отменой платы за общедомовые нужды повысились и нормативы потребления энергоресурсов. Таким образом, если в квартире прописано большое количество человек, а по факту проживает меньше – установка счетчика станет решением проблемы. Если наоборот, то такого собственника трудно будет уговорить поставить прибор учета, например, воды. Но законы едины для всех, и соблюдать их – это гражданский долг каждого человека. В противном случае таких собственников продолжат душить завышенными нормативами и повышающимися коэффициентами на энергоресурсы.

Для установки общедомовых узлов учета необходимо провести Собрание собственников. Решение должно быть принято абсолютным большинством (не менее 2/3 голосов). Некоторые ресурсоснабжающие организации требуют, чтобы к протоколу Собрания собственников прилагались документы,

подтверждающие право собственности участников голосования. Инициировать Собрание в своем доме может только кто-то из собственников. О том, как правильно составить уведомления для жителей, протокол собрания, как правильно провести голосование, Вам расскажут в отделе по работе с собственниками Вашего жилкомсервиса. Пошаговая инструкция по организации Собрания собственников описана в первом пункте Справочника, а также размещена в нашей группе http://vk.com/gks_spb. Протокол собрания собственников на установку общедомового узла учета необходимо предоставить в ЖКС. После чего специалисты ЖКС начнут поиск подрядной организации, которая сможет установить счетчик на условиях, указанных жителями (сроки установки, объем работ, стоимость и порядок финансирования работ). Перед началом работ собственники помещений заключают договор на установку и/или обслуживание со специализированной организацией или управляющей компанией (жилкомсервисом).

После составления сметной документации на данный вид работ, согласования сметы жителями, останется подождать, пока прибор учета установят, и РСО примет его в эксплуатацию. Это – длительный процесс, который может занять несколько месяцев. Прибор учета обязательно должен иметь технический паспорт, в котором будет указан «срок годности» прибора. Поверка приборов учета холодной воды производится каждые 5 лет, горячей – каждые 4 года.

Прибор учета обязательно должен иметь технический паспорт, в котором будет указан «срок годности» прибора. Поверка приборов учета холодной воды производится каждые 5 лет, горячей – каждые 4 года.

Контакты производственно-технических отделов ЖКС УК «ПромИнвест»:

- * ЖКС № 1 Кировского района: Проспект Ветеранов, д.78. Тел.: +7 (812) 318-09-04 доб. 0650, 750-15-73. Понедельник/Четверг: 9:00-18:00, пятница: 9:00-17:00, перерыв: 13:00-14:00.
- * ЖКС № 2 Центрального района: Ул. Достоевского, д. 5. Понедельник/Четверг: 9:00-18:00, пятница: 9:00-17:00, перерыв: 13:00-14:00. Телефон: +7 (812) 712-44-15
- * ЖКС № 1 Красногвардейского района: Большая Пороховская улица, д. 37, корпус 2. Необходимо оплатить стоимость услуги установки счетчика. Понедельник/вторник: 14.00-15.00 ч., среда/четверг: 11.00-13.00. Телефон: +7 (812) 224-37-45

Оплата ресурсов с узлами учета и без них:

С сентября 2012 года по новым Правилам предоставления жилищно-коммунальных услуг, с повышением тарифов ежегодно будут повышаться и нормативы потребления ресурсов. Нормативы на коммунальные услуги можно посмотреть в Распоряжении Комитета по тарифам № 97-р от 27.05.2013г.

Также если раньше разницу между фактически потребленными ресурсами в доме и суммой ресурсов, потребленных в квартирах, распределяли только на квартиры, в которых установлены индивидуальные счетчики, то теперь эта разница распределяется между всеми собственниками, не зависимо от наличия у них внутриквартирных приборов учета.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И СИСТЕМЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ

14 декабря 2012 года Государственная Дума приняла закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Законопроект конкретизирует закрепленную в статье 155 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность собственников помещений в многоквартирном доме оплачивать расходы на капитальный ремонт общего имущества.

Фонд содействия реформированию ЖКХ продолжит свою работу до 31 декабря 2018 года. Государственной Думой было принято решение о продлении финансовой поддержки региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов. Правда, порядок предоставления финансирования изменился. Согласно новому закону фонд будет финансировать только те регионы, которые разрабатывают и утверждают нормативно-правовые акты по региональным программам капитального ремонта многоквартирных домов и примут решение по установке долгосрочных тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций. Также должно быть осуществлено оборудование МКД общедомовыми приборами учета. Все эти пункты субъектам федерации нужно исполнить в 2013-м году. То есть если дома не будут оборудованы приборами учета ресурсов, то финансирование на проведение капитального ремонта из государственного бюджета регион получить не сможет.

Сбор средств от населения по графе «капитальный ремонт» начнется через 4 месяца после окончательного принятия закона и утверждения региональной программы. В «Региональной программе по капитальному ремонту на ближайшие 25 лет» будет указана и информация о регламенте и последовательности ремонта домов. Все собранные в 2014 году с собственников средства пойдут на реализацию программ капитального ремонта уже следующего, 2015 года.

Также жители смогут самостоятельно определять способ накопления средств: на индивидуальном счете многоквартирного дома или на счете регионального оператора. Если Собрание собственников примет решение о накоплении средств на счете дома, такой счет может быть открыт только в российском банке с уставным капиталом от 20 миллиардов рублей. Договор будет заключен бессрочно и только один. Его можно оформить как на одного уполномоченного собственника многоквартирного дома, так и на управляющую организацию или иной жилищный кооператив. Обязанность контроля расходования средств возлагается на банк, в котором будет открыт счет.

Во втором случае средства, собранные по статье «капитальный ремонт», будут аккумулироваться на счете уполномоченной субъектом Российской Федерации организации, которая будет осуществлять учет поступлений и управление ими. Централизованная система может включать возможность использования накоплений одного дома на капитальный ремонт другого дома на возвратной основе. Это значит, что региональный оператор может использовать накопленные средства на проведение ремонта в любом доме, который он обслуживает.

Собственники дома смогут перейти от одной системы накопления средств на другую. Но после принятия решения на общем Собрании переход от регионального оператора к личному счету дома возможен только через 2 года. В обратном случае решение вступает в силу через месяц.

Сколько:

В 2014 году строка «капитальный ремонт» появится во всех квитанциях на квартирную плату (сегодня она есть только в тех домах, в которых капитальные работы проведены). Размеры минимальных взносов могут варьироваться от 2 до 10 рублей для различных регионов. В Санкт-Петербурге на 2014 год по поручению губернатора Георгия Полтавченко установлен минимальный размер платы на капитальный ремонт общего имущества в пределах 2 руб. за 1 кв.м в месяц.

«Плата в размере 2 рублей с квадратного метра общепользуемой площади носит социально-направленный характер. Например, средняя площадь дома в Центральном районе около 3 000 кв. м. Соответственно, при тарифе в 2 рубля с кв.м. и своевременной оплате жителями квартплаты в месяц в таком доме будет собрано около 6 000 рублей, а в год - около 70 000 рублей. Для сравнения: стоимость капитального ремонта кровли измеряется миллионами рублей, а еще есть фасады, система холодного водоснабжения и прочие элементы дома. Этот пример наглядно показывает, что средств, собираемых по

тарифу 2 рубля с кв. метра будет явно не достаточно для проведения капремонта. Таким образом, в обозримом будущем только за счет средств, собираемых с собственников, проведение капитального ремонта не представляется возможным. Городская администрация будет выделять средства на капитальный ремонт из регионального бюджета», - разъясняет Дмитрий Стригуненко, заместитель генерального директора Управляющей Компании «ПромИнвест».

Но эта цифра — не окончательная. В 2015 году предполагаемый минимальный размер платы по статье «капремонт» составит 2,5 рубля с кв. метра полезной площади, в 2016 — 3 рубля. Также размер квартирной платы будет различным для домов разного типа и состояния (новый дом, панельный, кирпичный, старый фонд и так далее).

- * Напомним, что по 161.1 ст. ЖК РФ собственники могут самостоятельно, по решению общего Собрания, установить сумму ежемесячного платежа. Но для этого необходимо собрать абсолютное большинство голосов всех собственников дома. Судя по тому, как редко приходят Собрания Собственников в наших домах, изменение тарифов даже по отдельным адресам представляется маловероятным.

Кто будет распоряжаться деньгами:

Средства, собранные по статье «капитальный ремонт», будут аккумулироваться на счете регионального оператора, который будет осуществлять учет поступлений и управление ими. Централизованная система может включать возможность использования накоплений одного дома на капитальный ремонт другого дома на возвратной основе. Это значит, что региональный оператор может использовать накопленные средства на проведение ремонта в любом доме, который он обслуживает.

По федеральному закону от 2012 года, жители могут самостоятельно определять способ накопления средств: на индивидуальном счете многоквартирного дома или на счете регионального оператора. Если Собрание собственников примет решение о накоплении средств на счете дома, такой счет может быть открыт только в российском банке с уставным капиталом от 20 миллиардов рублей. Договор будет заключен бессрочно и только один. Его можно оформить как на одного уполномоченного собственника многоквартирного дома, так и на управляющую организацию или иной жилищный кооператив. Обязанность контроля расходования средств возлагается на банк, в котором будет открыт счет.

Собственники дома смогут перейти от одной системы накопления средств на другую. Но после принятия решения на общем Собрании переход от регионального оператора к личному счету дома возможен только через 2 года. В обратном случае решение вступает в силу через месяц.

Согласие собственников на капитальный ремонт:

Законом от 2012 года регулируется процесс согласия собственников на ремонт, останется этот пункт и при новых условиях оплаты. Что это значит? Собственник ежемесячно выплачивает обязательную сумму на ремонт дома. Но, даже если время проведения капитальных работ уже подошло и дом включен в ежегодную программу, ремонт может состояться только при Согласии собственников дома, подтвержденном протоколом Собрания.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ: ОБЯЗАННОСТИ ЖИЛКОМСЕРВИСОВ, НОРМАТИВЫ, СПОСОБЫ КОНТРОЛЯ

Что такое текущий ремонт:

Согласно МДК 2-04.2004 под ремонтом общего имущества многоквартирного дома понимается - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Чем текущий ремонт отличается от капитального:

Главное отличие текущего ремонта от капитального – это масштаб работ и их финансирование. Текущий ремонт возможно организовать без Протокола Собрания Собственников, по заявкам жителей. Планы по текущему ремонту формируются ежегодно. Но могут быть оперативно дополнены. Финансируется за счет квартирной платы. Строка «текущий ремонт общего имущества» равна 5,08 рублей за кв.м. занимаемого жилого помещения. Регламентируется Постановлением № 491 от 13.08.2006г. «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».

К текущему ремонту зданий и сооружений относятся работы по систематическому предохранению частей зданий и сооружений и инженерного оборудования от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. К капитальному ремонту относятся такие работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий.

Как попасть в программу по текущему ремонту:

Для того чтобы попасть в адресную программу, необходимо написать заявление в отдел по работе с собственниками жилья своего жилкомсервиса. Приложить данные (даты и входящие номера) по всем заявкам, которые Вы подавали в жилкомсервис для устранения проблемы. Напомним, что данные по заявкам Вы можете посмотреть в приложении «ЖКХ Онлайн». Желательно, чтобы заявление было коллективным – от собственников многоквартирного дома. Заявление необходимо зарегистрировать. В течение 30 дней после подачи заявления Вам должен прийти официальный ответ о сроках внесения Вашего дома в адресную программу по текущему ремонту с указанием сроков его проведения. Все вопросы по организации ремонтных работ по дому Вы можете уточнить у Вашего домоуправа. Досье на всех домоуправов жилкомсервиса, включая номер мобильного телефона, адрес домоуправления и часы приема, также выложены в приложении «ЖКХ Онлайн» (http://vk.com/gkh_online).

Оплата текущего ремонта:

в соответствии с Жилищным кодексом текущий ремонт дома жители оплачивают по квитанциям на квартирную плату. Строка «текущий ремонт» относится к жилищным услугам и составляет 5,08 рублей с квадратного метра занимаемой площади в соответствии с Информационным Письмом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.08.2012 № 01-14-1691/12-0-0. Тарифы для всех едины, если иное не определено самими собственниками на общем собрании. Наниматели же не могут менять тарифы, установленные Комитетом по тарифам СПб.

Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Работы финансируются из тех средств, которые платят жители по строке «Текущий ремонт» и выполняются в тех объемах, которые обеспечены этим финансированием. Если жители на общем собрании приняли решение об установке стеклопакетов в подъездах своего дома, то тогда им необходимо определить и источник финансирования: либо из средств, собранных за текущий ремонт, либо, если жители хотят комплексно подойти к вопросу, на Собрании они могут принять решение об иных источниках финансирования (например, дополнительной оплате более современных материалов). Т.к. установка пластиковых окон не входит в объем работ, которые обязана выполнять обслуживающая организация в рамках «Текущего ремонта».

Сроки выполнения работ по текущему ремонту:

Безусловно, основной перечень адресов для программы по текущему ремонту давно сформирован. Работники ЖКС начали его составлять еще в начале 2012. В программы обычно включены адреса, по которым подошли сроки проведения ремонта (например, лестничных клеток), а также те адреса, по которым поступали жалобы и аварийные заявки от населения. Но если в Вашем доме в зимний период случилось ЧП, и появилась необходимость проведения ремонтных работ, Ваш адрес еще может быть включен в программу на текущий год. Работники ЖКС могут добавить в программу новые адреса по таким видам работ, как ликвидация следов протечек, аварийно-восстановительные работы кровли и фасада, ремонт окон и дверей и др.

Как можно контролировать качество выполненных работ в доме:

Жители в лице Совета Дома имеют право и должны бы участвовать в приеме работ по дому - как капитальных, так и текущих. В соответствии с Постановлением № 170 от 27.09.2003 на адрес выходят представитель собственников, производственно-технического отдела (УК или ТСЖ или ЖКС) и подрядчика (если такой был).

При наличии недостатков в работе – составляется акт сдачи-приемки работ, в который вносятся замечания и срок их устранения. Все документы должны визироваться в том числе и Председателем Совета. Управляющая компания «ПромИнвест» во всех подотчетных жилкомсервисах в течение последних лет регулярно приглашает жителей для участия в приеме выполненных работ. К сожалению, на сегодня заинтересованность горожан невысокая. Лишь по некоторым адресам люди интересуются работами, проводимыми в их домах.

Перечень работ по текущему и капитальному ремонту приведен Постановлении Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 г. Он включает в себя:

1. Фундаменты:

- * заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- * устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- * восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- * усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
- * смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями;
- * устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- * смена или ремонт отмостки;
- * восстановление прямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- * заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- * герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- * заделка отверстий, гнезд, борозд;
- * восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- * пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;
- * ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
- * смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен;
- * утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- * замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;
- * восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;
- * ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

3. Перекрытия:

- * частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление

засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;

- * заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- * заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- * утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

- * усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;
- * антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- * все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- * замена водосточных труб;
- * ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
- * замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- * восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;
- * восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;
- * ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
- * ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
- * оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

- * смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;
- * установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- * смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные перегородки:

- * усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;
- * заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
- * заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- * заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- * замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- * частичная замена и укрепление металлических перил;
- * то же, элементов деревянных лестниц;
- * заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
- * восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- * устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

8. Полы:

- * замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;

- * замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.

9. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:

- * все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях;
- * перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боровов.

10. Внутренняя отделка:

- * восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;
- * восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охранной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);
- * все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

11. Центральное отопление:

- * смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- * установка (при необходимости) воздушных кранов;
- * утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- * перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;
- * смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;
- * замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- * восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- * уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- * смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;
- * утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
- * замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;
- * замена внутренних пожарных кранов;
- * ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- * замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;
- * прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- * замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);
- * замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- * замена светильников;
- * замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- * замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;

- * замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;
- * замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.

14. Вентиляция:

- * смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

15. Специальные общедомовые технические устройства (Работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами):

- * встроенные, пристроенные крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;
- * установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);
- * установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;
- * общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
- * системы дымоудаления и пожаротушения;
- * переговорно-замочные устройства;
- * лифты;
- * автоматизированные тепловые пункты;
- * узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- * системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

16. Внешнее благоустройство:

- * ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
- * устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- * замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.
- * Примечание: перечень работ также может быть прописан в договоре с управляющей организацией, так как выполнять работы управляющая компания будет именно согласно заключенного договора.
- * Периодичность ремонта определяется состоянием различных конструкций дома, а также нормами, определенными в Постановлении « 170 от 27.09.2003г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Ремонт подъездов и лестничных маршей производится с периодичностью 1 раз в 4-6 лет в зависимости от типа дома, года его постройки и др.характеристик. Жители вправе предложить другой вид работ (например, вместо ремонта в парадной – отремонтировать окна или двери и т.д.).
- * Если в ходе работ по текущему ремонту были допущены дефекты, работы выполнены с ненадлежащим качеством, необходимо обратиться с заявлением в жилкомсервис. Жители домов, обслуживаемых УК «ПромИнвест» могут сделать это через интернет, в приложении «ЖКХ Онлайн» (http://vk.com/gkh_online).

КВАРТПЛАТА: НОРМАТИВЫ, ТАРИФЫ, ПРИНЦИПЫ РАССЧЕТА, СПОСОБЫ КОНТРОЛЯ

Тарифы и нормативы на коммунальные ресурсы ежегодно растут (газ, вода, отопление, электроэнергия). Рост тарифов регулируется федеральными и местными законами. На федеральном уровне на сегодняшний день – 354 Постановление Правительства РФ, на местном - распоряжение Комитета по Тарифам. Ежегодное повышение тарифов не должно превышать 15 %.

Оплата ОДН (общедомовые нужды) и отопление. Еще в сентябре 2012 года в квитанциях на квартплату появилась строка отопление на общедомовые нужды. Но крайне сложные формулы вызвали много вопросов и трудностей при вычислениях. С 1 июня 2013 года Постановлением правительства РФ № 344 плата за

Отопление:

Одновременно с отменой платы за общедомовые нужды с 1 июня 2013г. повысились нормативы на отопление. Например, если раньше для жителей кирпичного дома 1970-80-х годов постройки норматив на тепло составлял 0,0204 Гкал/м², то сейчас он равен 0,0219 Гкал/м². Нормативы по отоплению отличаются для каждого дома, в зависимости от материалов и года постройки, наличия капремонта и др. Все нормативы можно изучить в Распоряжении Комитета по тарифам СПб № 97 от 27.05.2013г.

Тариф на подачу тепла в дома Санкт-Петербурга с 1 июля 2013 года увеличился на 176 рублей и составляет 1351,25 руб. за одну Гкал. Тарифы на отопление регламентируются Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2012 № 559-р.

Холодное и горячее водоснабжение (норматив):

Что касается холодного и горячего водоснабжения, то строка в квитанциях по квартплате на общедомовые нужды сохранилась. И формулы, по которым исчисляются эти затраты, не изменились (их можно посмотреть в приложении к Постановлению Правительства РФ № 354). Но с 1 июня 2013г. законодатели уменьшили норматив по этой строке.

Холодное водоснабжение: 0,03 м³/кВ.м. (было 0,26 м³/кВ.м. занимаемой площади)

Горячее водоснабжение: 0,03 м³/кВ.м. (было 0,19 м³/кВ.м. занимаемой площади)

Напомним, что сэкономить на оплате водоснабжения поможет установка внутриквартирных приборов учета. Также в случае если зарегистрированные жители уезжают из квартиры на длительный срок, то они могут потребовать перерасчета квартирной платы. Если у горожан возникают вопросы по начислению квартплаты, необходимо обращаться в бухгалтерию своего Жилкомсервиса.

Перечень документов и нормативных актов, регулирующих тарифы:

- * Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011
- * Постановление Правительства РФ № 344 от 16.04.2013
- * Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.05.2013 № 97-р
- * Информационное письмо от 29.08.2012 № 01-14-1691/12-0-0 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.09.2012»
- * Информационное письмо от 07.02.2013 № 01-14-261/13-0-0 «О плате за коммунальную услугу по горячему водоснабжению при наличии в многоквартирном доме общедомового прибора учета тепловой энергии»

Изучить нормативные акты, регламентирующие вопросы квартплаты можно документах нашего официального сообщества www.vk.com//gks_spb.

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ: ПРИНЦИПЫ РАССЧЕТА

Бремя расходов на содержание общего имущества дома несут все собственники помещений в доме. Доля этих расходов определяется долей в праве общей собственности на общедомовое имущество в МКД (ч. 1 ст. 37, ч. 2 ст. 39 ЖК РФ). Таким образом, также расходы на содержание и ремонт лифтового оборудования несут все собственники жилых и нежилых помещений МКД независимо от положения таких помещений в доме.

Все жилищные услуги рассчитываются в стоимость за 1 кв.м. жилого помещения (квартиры) и включают в себя (в соответствии с Информационным Письмом Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.08.2012 № 01-14-1691/12-0-0):

1. Управление многоквартирным домом (МКД) – 1,18 руб./кв.м.
2. Содержание общего имущества дома (услуги по содержанию общего имущества в соответствии с Постановлением № 491 от 13.08.2006) – 9,47
 - * Соблюдение характеристик надежности и безопасности дома – 3,87
 - * Очистка кровли от наледи и уборка снега – 0,59
 - * Уборка лестничных клеток – 1,45
 - * Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов (ТБО) – 3,56
3. Текущий ремонт общего имущества (услуги по ремонту в соответствии с Постановлением № 491 от 13.08.2006) – 5,08
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка – 1,29
5. Очистка мусоропровода – 1,09
6. Содержание и ремонт переговорно-запорного устройства (ПЗУ) – 0,53
7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) – 0,41
8. Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения – 0,56
9. Эксплуатация коллективных приборов учета:
 - * Электроэнергия – 0,11
 - * Отопление и горячее водоснабжение – 0,61
 - * Холодное водоснабжение – 0,09
 - * Газоснабжение – 0,12
10. Содержание и ремонт лифтов (п.7 Постановления № 491) – определяется исходя из фактической стоимости обслуживания в каждом доме; базовая стоимость комплексного тех. обслуживания 1 лифта на 9 этажей составляет 3932,99 руб.

Формула расчета ежемесячной платы по строке «содержание и ремонт лифтов» представлена в Приложении к Распоряжению по тарифам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 235-р от 15.08.2012.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ: ПРИНЦИПЫ РАССЧЕТА

В соответствии со статьей 157 Жилищного Кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги определяется: по приборам учета – исходя из объема потребленных ресурсов, без приборов – по нормативу потребления, которые утверждают органы местного самоуправления (администрация). Нормативы потребления услуг по газо- и электроснабжению утверждают органы государственной власти субъектов РФ, а также иногда отопление.

В соответствии со статьей 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги включает в себя:

1. Холодное и горячее водоснабжение
2. Отопление (в том числе поставка твердого топлива при наличии печного отопления)
3. Водоотведение (в т.ч. вывозная канализация)
4. Газоснабжение (в т.ч. поставка бытового газа в баллонах)
5. Электроснабжение (в т.ч. освещение мест общего пользования и электроэнергия на общедомовое имущество)

Тарифы на коммунальные услуги с 1.07.20013г.:

1. Отопление: 1351,25 руб./Гкал (было 1175 руб./Гкал)
2. Горячее водоснабжение: 80,08 руб./куб.м. (было 70,5 руб./куб.м.)
3. Холодное водоснабжение: 20,38 руб./куб.м. (было 17,72 руб./куб.м.)
4. Водоотведение: 20,38 руб./куб.м. (было 17,72 руб./куб.м.)
5. Природный газ: 5031,78 руб./1 000 куб.м. (было 4375,07 руб./1 000 куб.м.)
6. Электричество (в домах с газовой плитой):
 - * дневной тариф 3,41 руб./кВт (было 2,95 руб./кВт)
 - * ночной тариф 2,06 руб./кВт (было 1,81 руб./кВт)

Все нормативы потребления коммунальных услуг прописаны в Приложениях к распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.08.2012 № 250-р.

S – площадь квартиры, **N** – норматив, **R** – расход (показания общедомового прибора учета), **T** – тариф

1) отопление (Приложение № 2 Постановления Правительства РФ № 354)

Для домов, не оборудованных приборами учета: $S \text{ квартиры} * \text{тариф (T)} * \text{норматив (N)}$

Для домов, оборудованных узлами учета: $\text{расход (в Гкал)} * \text{тариф (T)} / \text{сумма площадей жилых и нежилых помещений и общего имущества дома} * S \text{ занимаемого помещения (квартиры)}$

2) ХВС (холодное водоснабжение) для домов, не оборудованных приборами учета: $n * t$ * количество зарегистрированных пользователей для домов, оборудованных узлами учета: оплата ресурса при установленных приборах учета производится в соответствии с показаниями счетчиков.

3) ГВС (горячее водоснабжение) рассчитывается также как и хвс.

4) водоотведение водоотведение равно водопотреблению.

5) газоснабжение тариф – 5031,78 за 1000куб.м.

$t \text{ (тариф)} * n \text{ (норматив или расход по счетчику)} * \text{количество зарегистрированных пользователей}$

6) электроэнергия

Норматив:

- * осветительные установки – 2,83 кВтч/ м2 общей площади помещений общего имущества дома, в месяц
- * силовое оборудование лифтов – 1,89 кВтч/ м2 общей площади помещений общего имущества дома, в месяц
- * системы противопожарного оборудования и дымоудаления, дверные запирающие устройства, усилители телеантенн коллективного использования, насосное оборудование ХВС и ГВС, системы отопления и т.д. – 0,39 кВтч/ м2 общей площади помещений общего имущества дома, в месяц

а) Индивидуально потребление

собственники оплачивают по отдельным счетам компании «ПетроЭлектроСбыт» в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета

б) Общедомовое потребление рассчитывается:

$\text{Расход} * \text{тариф} / S \text{ жилых и нежилых помещений дома} * S \text{ квартиры}$

В строку «электроснабжение на общедомовые нужды» также включена плата за силовое электро-снабжение лифтов.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: КАК ОТРЕМОНТИРОВАТЬ КВАРТИРУ ПРАВИЛЬНО

С приобретением прав на квартиру собственник получает и ответственность за ее содержание. Ремонт в квартире регламентируется следующими нормативными актами:

- Жилищный кодекс Российской Федерации
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения
- Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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».

Чья ответственность: собственников или УК?

Обслуживающая организация несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества дома. Поэтому в случае если в квартире произошла авария из-за неисправности общего имущества дома (например, прорыв стояка), то ответственность несет обслуживающая организация. Но если жители самостоятельно заменили части общего имущества в своей квартире (радиаторы, стояки, газовое оборудование), то ответственность за последствия такого ремонта несут уже сами собственники. Также по законам Российской Федерации жители обязаны не реже, чем раз в пять лет, проводить обследование своего жилья и необходимый ремонт. И чем старше дом, в котором находится квартира собственника, тем более трудоемким может быть ремонт: ведь у каждой конструкции, у каждого материала есть свой срок службы. Поддерживать свои квартиры в надлежащем состоянии – обязанность собственника.

В соответствии с Жилищным Кодексом (статья 36) в состав общего имущества входят все помещения, которые не являются частью квартир и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей всех жителей дома, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами квартир, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, земельный участок, на котором расположен дом и элементы озеленения и благоустройства.

Самостоятельное, бесконтрольное проведение большинства работ запрещено законодательством РФ и Санкт-Петербурга. Перепланировка квартиры, любое переустройство инженерных систем требует согласования Межведомственной Комиссии (МВК). После проведения перепланировки необходимо в обязательном порядке внести изменения в технический паспорт дома и квартиры, чем занимается Проектно-инвентаризационное Бюро (ПИБ).

Перепланировка – это:

I. переоборудование жилого помещения:

- Перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов
- Устройство и переоборудование туалетов, ванных комнат
- Устройство вентиляционных каналов
- Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.
- Прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов и устройств, для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

II. Перепланировка жилого помещения:

- Перенос и разборка жилых перегородок
- Перенос и устройство дверных проемов
- Устройство и переоборудование тамбуров
- Остекление балконов и лоджий
- Расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений

Что можно делать без согласования Межведомственной комиссии:

1. косметический ремонт;
2. сборку и разборку встроенной мебели и антресолей;
3. замену оборудования (водопровод, канализация, отопление, электропроводка и т.д.) на аналогичное и на том же месте;
4. установку стиральной или посудомоечной машины, даже стационарно;
5. замену ванны (но не на джакузи или душевую кабину);
6. установку двери в существующем проеме; сужение или, наоборот, расширение дверного проема, не затрагивая капитальные стены;
7. Телефонизацию. Антенные работы. При внутриквартирной проводке эти виды работ не требуют согласования. Подключение телевидения возможно как от коллективной, так и от индивидуальной антенны. В случае расположения спутниковой антенны на фасаде здания может потребоваться согласование районного архитектора.

Чего нельзя делать при ремонте квартиры:

1. Запрещено демонтировать межквартирные перегородки и (или) выполнять проемы в межквартирных стенах.
2. Запрещено проектировать жилые комнаты и кухни без естественного освещения.
3. Помещения с газовыми плитами должны быть изолированы от жилых комнат.
4. Не допускается выполнять вход в санузел из спальни и (или) кухни.
5. Запрещено использовать и переоборудовать для себя технические этажи, чердаки, подвалы и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.
6. Запрещено ограничивать доступ к оборудованию и приборам инженерных систем здания (труб отопления, водоснабжения и канализации) и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта и (или) замены.
7. Запрещено устанавливать радиаторы на балконах и лоджиях.
8. Запрещено выполнять устройство обогрева полов от общедомовых систем водоснабжения и отопления.
9. Запрещено размещение туалета, совмещенного санузла или ванной комнаты над кухнями и жилыми комнатами. Однако есть и исключение: если санузел расположен в двухуровневой квартире (на втором уровне) над кухней.
10. Запрещено устраивать санузел на месте кухонь и жилых комнат. Увеличение санузлов возможно только за счет коридора, кладовых и т.д.
11. Запрещено устанавливать камины на твердом топливе в квартирах на всех этажах жилого дома, кроме верхнего этажа.

Электрика:

Правила установки электрооборудования позволяют произвести перенос розеток, выключателей и счетчика внутри квартиры. Запрещается установка электрических розеток в помещениях повышенной влажности и на расстоянии 0,5 м от отопительных приборов. Если при проведении ремонта Вы хотите увеличить мощность внутри квартиры, необходимо заказать проект по электрическому обеспечению квартиры в организации, имеющей Государственную Лицензию (допуск СРО). Перед заказом проекта следует узнать в обслуживающей организации о наличии свободных мощностей. При расчетном по-

треблении энергии более 10 кВт жильё принимается за квартиру улучшенной комфортабельности, оплата электроэнергии производится по повышенному тарифу.

Существует регламентированный порядок согласования электроснабжения квартиры. Также как и для любых видов перепланировок. Прежде всего, необходимо получить в эксплуатирующей организации дома справку о выделенной на квартиру мощности и согласие на присоединение дополнительной мощности (если Ваша потребность в мощности больше, чем Вам выделено). Далее необходимо пройти целый ряд процедур по узакониванию переоборудования квартиры:

- Получить разрешения на присоединение дополнительной мощности.
- Получить акт разграничения балансовой принадлежности между собственником квартиры и эксплуатирующей организацией, подписать в районном отделе межведомственной комиссии и ПетроЭлектроСбыте.
- Разработать Проект электроснабжения (проект должна предоставить организация, обладающая соответственной гос. лицензией) и согласовать проект с эксплуатирующей организацией. Подписать акт.
- Согласовать проект в ПетроЭлектроСбыте и получить акт-допуск объекта в эксплуатацию.
- Заключение договора с ПетроЭлектроСбытом на пользование электроэнергией.
- Переоборудование систем тепло- и водоснабжения
- Чаще всего при ремонте квартир схема подводки не меняется. Если жители меняют радиаторы, трубы, то эти работы можно провести по письму на имя главного инженера ЖКС. Отключение стояков и технический надзор за работами нужно будет оплатить согласно тарифам жилкомсервиса. Согласование на городском уровне нужно, если при замене оборудования повышаются нагрузки, отпускаемые на здание. Например, проведение системы отопления или водоснабжения в помещениях, где оно ранее было не предусмотрено.

Газоснабжение:

Изменение местоположения газопровода и оборудования производится по проекту организации имеющей лицензию. Работы, обычно, проводятся бригадой «ПетербургГаза», который выдает бесплатно технические условия (необходимые для проектирования). Заказать проектные работы можно в любой компании, имеющей необходимые разрешения, в том числе в «ПетербургГаз». Строительно-монтажные работы также могут быть проведены любой компаний, имеющей необходимые допуски. Дополнительную информацию можно узнать по тел. (812) 610-04-04.

Какие последствия могут возникнуть при незаконных перепланировках

Неправильный ремонт и замена оборудования в квартире могут привести к разрушению несущих конструкций, трещинам в потолке и стенах соседей. А это значит, что могут произойти обрушения, последствия которых могут быть очень плачевными.

Установка дополнительных отопительных приборов может привести к недостатку тепла в квартирах соседей. То есть другие жители дома недополучат столь необходимого им тепла в зимнее время. Несанкционированное переоборудование санузла может привести к нарушению гидроизоляции пола. Именно такие работы часто приводят к прорыву стояков и «заливу» соседей. Этот перечень можно продолжать бесконечно. И в плачевных последствиях несанкционированного ремонта будет виноват собственник, даже если он не знал о том, что эти работы надо было согласовывать и проводить в соответствии с нормами и правилами.

Инстанций, которые необходимо обойти при проведении ремонта в квартире, много. Но каждый специалист, проверяя ваш проект перепланировки, разделяет с вами ответственность за последствия Вашего ремонта. Чем больше изменений в квартире, тем большее количество согласований нужно получить. Если у собственника недостаточно времени или желания для согласования перепланировок, можно обратиться в любую проектную организацию, обладающую необходимыми допусками и лицензиями.

Граждане Российской Федерации обязаны узаконить перепланировку. Это закреплено в законодательстве. Продать квартиру, где проведена незаконная перепланировка, невозможно. Владельца поме-

щения могут привлечь к административной ответственности, так как нарушение обязательных требований Госстандартов, ТУ, строительных норм и правил влечет наложение административного штрафа для граждан. Оплата штрафа, не освобождает от обязанности по согласованию перепланировки. Более того, многочисленные нормы и правила разработаны для того, чтобы обезопасить жителей дома от нежелательных последствий неумелого ремонта.

Стандартный пакет документов для проведения и согласования перепланировки в жилом фонде Санкт-Петербурга:

- Правоустанавливающие документы на жилое помещение: договор купли-продажи, мены, дарения, договор передачи (в порядке приватизации) с обязательным приложением свидетельства о праве собственности на жилое помещение;
- формы №6, №9; план ПИБ на жилое помещение с учетом экспликации;
- заявление от всех проживающих членов семьи собственника жилого помещения о согласии на проведение перепланировки (в том числе и отсутствующих);
- акт обследования квартиры, включая произведенные обмеры, в результате которого формируется техническое заключение о состоянии несущих элементов квартиры и реальный обмерный чертёж;
- проект производимых перепланировок;
- согласование перепланировки (проекта) с районным архитектором и утверждение им проекта;
- АКТ и РЕШЕНИЕ районного СГОСЭПИДНАДЗОРА о возможности проведения перепланировок;
- АКТ и РЕШЕНИЕ районного органа ГОСПОЖНАДЗОРА о возможности проведения перепланировок.
- Акт обследования жилого помещения межведомственной комиссией MBK в соответствии с проектом;
- принятие решения комиссией MBK о возможности проведения перепланировок (акт).

<http://www.guion.spb.ru> - официальный сайт ГУИОН

(Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости).

<http://r78.rosinv.ru/> - сайт БТИ Санкт-Петербурга

<http://www.gov.spb.ru/gov/admin/otrasl/inspekcija> - информация Государственной Жилищной Инспекции

<http://prominvestuk.ru/> - сайт Управляющей Компании «ПромИнвест»

ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ В КВАРТИРЕ

Какие меры необходимо предпринять, чтобы избежать прорыва инженерных систем в квартире, что делать, если в доме случился пожар или любая другая чрезвычайная ситуация? К основным чрезвычайным происшествиям в квартире можно отнести: пожар или возгорание, прорыв трубы, запах газа в квартире, замыкание электропроводки и другое. Что необходимо делать в таких ситуациях?

1. Пожар: В случаях, когда пламя еще не разгорелось и площадь огня минимальная, его можно потушить, накрыв мокрым лоскутом плотной ткани, одеялом или любым другим несинтетическим материалом. В идеале для тушения небольших локальных очагов возгорания необходим огнетушитель (как, например, в автомобиле). Но если огонь достаточно сильно распространился, необходимо как можно скорее покинуть горящее помещение (по возможности забрать с собой документы) и вызвать пожарную бригаду по номеру «01». Необходимо сообщить диспетчеру, адрес пожара, описать, что горит, а также назвать свою фамилию и телефон. Не забудьте, покидая помещение, громким криком «пожар» предупредить своих соседей о том, что им необходимо также покинуть жилые помещения. Так как они также рискуют стать жертвой возгорания.

Важно помнить, что у Вас мало времени, чтобы покинуть горящее помещение. В среднем через 5-7 минут пожар распространится настолько, что Вы можете потерять сознание от вредных продуктов горения (дым, угарный газ и прочее). Если дым уже распространился повсюду, то необходимо лечь на пол и, не поднимая голову выше уровня 30 см от пола, ползти к выходу. Едкий дым скапливается вверху помещения. Лицо рекомендуется закрыть тряпкой, смоченной в соленой воде. В горящем задымленном помещении достаточно сделать несколько вдохов дымного воздуха, чтобы потерять сознание. Важно сохранять спокойствие и не терять из виду выход из помещения. Помните, при пожаре категорически нельзя: открывать окна и двери, так как от притока свежего воздуха огонь разгорится еще сильнее.

2. Запах газа в помещении: Газ через трубопровод поступает в наши газовые плиты, колонки и прочее оборудование. Важно соблюдать технику безопасности при их использовании и своевременно проверять их состояние. В противном случае риск утечки газа существенно увеличивается. Если Вы обнаружили в Вашей квартире запах газа, необходимо немедленно перекрыть краны подачи газа у всех имеющихся газовых приборов и открыть все окна и двери для проветривания. Нельзя прикасаться к включенным электроприборам и тем более их включать во избежание создания искры. После того, как Вы открыли окна, необходимо покинуть помещение и вызвать газовую службу по телефону «04».

3. Прорыв труб: Причиной прорыва трубы может стать не только качество материалов, но и плохая работа сантехников, ошибка во время спайки труб. Если у Вас в квартире прорвало трубу, в первую очередь необходимо перекрыть все вентили. Если протечка до вентилей, то на первое время можно соорудить хомут из куска резины и проволоки, обмотав их вокруг места протечки. Обязательно вызвать аварийную службу по телефону «318-01-01». Напоминаем, что ситуаций прорыва труб можно избежать, если собственники будут приглашать квалифицированных специалистов для своевременного осмотра и ремонта инженерных систем в квартире.

4. Замыкание электропроводки: Замыкание в электросети – это самая распространенная причина пожара и - самая опасная. В целях предупреждения подобных ситуаций необходимо своевременно проверять и ремонтировать проводку в квартире, электрические приборы. Нельзя оставлять без присмотра включенные электроприборы, доверять присмотр за электрическими радиаторами и прочими приборами маленьким детям. Недопустимо использование поврежденных розеток и рубильников, проводов и кабелей с поврежденной изоляцией. Запрещено заклеивать обоями электрическую проводку, которая не углублена в стену и не зашпаклевана. Нельзя заливать водой горящую проводку или аппаратуру, подключенную к электросети. При возгорании проводки немедленно сообщите об этом по телефону «01» и покиньте помещение. Необходимо выключить общий электровыключатель (автомат) и обесточить квартиру. Электрические приборы, находящиеся под напряжением, можно за-

сыпать песком, землей, содой, стиральным порошком. Напоминаем, что во время пожара нельзя бить стекла и открывать двери нараспашку. Это способствует притоку свежего воздуха и увеличению пламени.

5. Уборка снега, чистка кровли:

Обязанность ЖКС – следить за содержанием общего имущества дома, то есть за содержанием кровли, козырьков над подъездами. Балконы являются имуществом собственников квартир, также как и козырьки магазинов, офисов. Чистку этих объектов владельцы должны или организовывать за свой счет или заключить договор с жилкомсервисом. Если в доме запланированы работы по чистке кровли от снега и наледи, то собственник может обратиться к домоуправу с заявкой по чистке своего балкона. Но это – платная услуга. Коммунальщики могут бесплатно отчистить только тот балкон, наледь на котором образуется из-за стока талых вод с кровли. Чаще всего это балконы, примыкающие к водосточным трубам. Но и в этом случае нужно обязательно подать заявку в жилкомсервис и обеспечить коммунальщикам доступ к балкону через квартиру. Ведь ЖКС не имеет права без разрешения собственника осуществлять эти работы.

Сотрудники Жилкомсервисов (домоуправы, производственно-технические службы) должны регулярно проводить обходы домов на предмет образования наледи и составлять график по уборке кровель. В любом случае если на доме образовались сосули, жители должны обратиться в жилкомсервис. Собственники домов трех городских жилкомсервисов (ЖКС № 2 Центрального, ЖКС № 1 Кировского и ЖКС № 1 Красногвардейского районов) могут оставлять заявки по телефону круглосуточной диспетчерской службы «318-01-01». В соответствии с нормами и правилами жилкомсервисы в любом случае обязаны обеспечить безопасность проживания (не зависимо от наличия или отсутствия финансирования со стороны собственников). Поэтому до момента чистки кровли жилкомсервисы могут огородить опасные тротуары лентой. Правила по очистке кровли в Санкт-Петербурге регламентируются следующими документами: Постановление Правительства РФ № 1334 «Правила и порядок уборки в СПб» и Постановление № 170 «Правила и нормы эксплуатации жилого фонда». Согласно им чистить кровлю нельзя при температуре ниже минус 25 градусов. Запрещено чистить кровли в темное время суток и при сильном ветре.

Важно помнить про безопасность в течение зимы:

- * Категорически нельзя, не обладая профессиональной квалификацией, без специального оборудования выходить на кровлю. Удалять самостоятельно наледь с крыши, балкона, карнизных свесов и прочих архитектурных элементов дома.
- * Все тротуары под опасными кровлями должны быть огорожены лентой. Категорически нельзя ходить по тротуарам за ограждениями до момента чистки кровли (сброски снега) и во время проведения этих работ.

Нарушая эти рекомендации, Вы можете поставить под угрозу свою жизнь и жизнь прохожих.

Обслуживающая организация несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества дома. В случае если в квартире произошла авария из-за неисправности общего имущества дома (например, прорыв стояка), то ответственность несет обслуживающая организация. Но если жители самостоятельно заменили части общего имущества в своей квартире (радиаторы, стояки, газовое оборудование) или не проводили ремонт и обследование своего имущества (например, состояние потолка, стен и др.), то ответственность за последствия такого ремонта несут уже сами собственники. По Закону Российской Федерации жители обязаны не реже, чем раз в пять лет, проводить обследование своего жилья и необходимый ремонт. Поддерживать свои квартиры в надлежащем состоянии – обязанность собственника.

Хочется отметить, что многочисленные правила и нормы для собственников квартир разработаны для того, чтобы защитить других собственников многоквартирного дома от неумелого ремонта или халатного обращения со своей собственностью. Когда каждый житель будет знать и помнить эти не большие правила, другие смогут жить без опасений в тепле и комфорте.

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ УБОРКУ ТЕРРИТОРИЙ, СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК:

Периодичность уборки территорий зависит от сезона. Сезоны распределяются так: с 16 апреля по 15 октября – летний, с 16 октября по 15 апреля – зимний период. В Санкт-Петербурге работу дворников регламентируют следующие документы:

- * Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16 октября 2007 года №1334 «Об утверждении правил уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга»
- * Распоряжение Жилищного Комитета Санкт-Петербурга от 31 марта 2010г. №101-р «Технологический регламент выполнения работ по комплексной уборке внутриквартальных и дворовых территорий Санкт-Петербурга, входящих в состав земель общего пользования»
- * «Технологический регламент производства работ по комплексной уборке улично-дорожной сети Санкт-Петербурга» размещен на сайте СПб ГУЦКБ (<http://guckb.spb.ru/rukdoc4.htm>)

Согласно этим документам дворники ежедневно должны выполнять влажное подметание лестничных клеток нижних двух этажей (при отсутствии лифта и мусоропровода), а также мест перед грузочными клапанами мусоропроводов, мыть пол в кабине лифта, убирать мусорные урны и контейнерные площадки. При наличии лифта и/или мусоропровода влажное подметание нижних двух этажей производится не реже 2 раз в неделю. Влажное подметание лестничных клеток выше второго этажа должно проводиться 2 раза в неделю, мытье – 2 раза в месяц. Влажное мытье подоконников и отопительных приборов производится 2 раза в год. Уборка пыли с потолков, мытье окон, стен, дверей и производится 1 раз в год. Обычно во время проведения весенних «месячников по благоустройству». Уборка площадки перед входом в подъезд должна производиться 1 раз в неделю.

УБОРКА ДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ:

Летом дворы (в том числе игровые и детские площадки) должны убираться 1 раз в 2-3 дня. Особенность **летнего периода уборки** – это поливка дворов и зеленых насаждений (1-2 раза в месяц), выкашивание газонов (при наличии) и вывоз скошенной травы (1 раз в 2 месяца), формовка деревьев и кустарников (2 раза за весь сезон).

Ежегодно весной жилищные службы должны мыть фасады зданий (до 2го этажа), вывозить «подснежный» мусор. Осенью – убирать и вывозить опавшую листву (в среднем, вывоз листвы происходит до 3 раз за сезон).

Зимой дворы убирают 1 раз в 3 дня. Особенность зимы – это отчистка кровель и последующий вывоз снега (2 раза за сезон). Кровлю чистят по мере выпадения снега, не допуская образования слоя более 10 см. Запрещено работать на кровле при температуре ниже минус 25 градусов и при сильном ветре. Сдвигание снега и наледи, сброшенных с кровли, выполняется не чаще 1 раза каждые 10-12 дней. Посыпка территории песко-соляной смесью и ее последующая очистка выполняется в среднем 1 раз в три дня. Сотрудники Жилкомсервисов (домоуправы, производственно-технические службы) должны регулярно проводить обходы домов на предмет образования наледи и составлять график по уборке кровель. В соответствии с нормами и правилами жилкомсервисы в любом случае обязаны обеспечить безопасность проживания. Поэтому до момента чистки кровли жилкомсервисы должны огородить опасные тротуары лентой.

Важно помнить: балконы являются имуществом собственников квартир, также как и козырьки магазинов, офисов являются имуществом собственников помещений. Чистку этих объектов владельцы должны или организовывать за свой счет или заключить договор с жилкомсервисом.

Организации, отвечающие за уборку:

- * Уборка проезжей части и пешеходных тротуаров производится в соответствии с требованиями технического регламента СПб ГКУ «Центр комплексного благоустройства». E-mail: guckb@yandex.ru, 314-60-13, 365-27-15 – телефон по приему обращений от населения по некачественной уборке тротуаров и улиц.

- * Дворовые территории и кровли домов: жилкомсервис. Для жителей домов ЖКС № 2 Центрального, ЖКС № 1 Кировского и ЖКС № 1 Красногвардейского районов: Единая Диспетчерская Служба Жилкомсервисов УК «ПромИнвест», телефон (812) 318-01-01.
- * В случае если уборка лестничной клетки или дворовой территории проходит неудовлетворительно, необходимо подать заявку в жилкомсервис. Жители домов, обслуживаемых Жилкомсервисами УК «ПромИнвест», могут оставлять свои заявки по телефону Единой диспетчерской службы «318-01-01» или через приложение Вконтакте «ЖКХ Онлайн» (http://vk.com/gkh_online).
- * Уборка снега в Санкт-Петербурге регламентируется несколькими документами, а именно:
- * Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
- * Постановление Правительства РФ № 1334 «Правила и порядок уборки в СПб»
- * Распоряжение Комитета СПб № 137-р от 04.03.2013г. о мерах по реализации постановления Правительства СПб (на основе Распоряжения Правительства № 110 от 27.02.2013г.)
- * «Технологический регламент производства работ по комплексной уборке улично-дорожной сети Санкт-Петербурга», размещенный на сайте СПб ГУЦКБ (<http://guckb.spb.ru/rukdoc4.htm>)

Как рассчитать затраты по уборке снега в Вашем доме:

Интересный факт. Площадь кровель большинства многоквартирных домов Санкт-Петербурга больше, чем площадь дворовых территорий этих домов.

С 1 сентября 2011 года в квитанциях появилась строка за сброс снега: с 1 кв. метра площади жители платили 49 копеек за очистку кровли. Тарифы за сброс снега начисляются исходя из площади дома. С сентября 2012 года тариф за сброс снега с кровель составляет 53 копейки и 6 копеек за последующий вывоз снега. Возьмем средние цифры по многоквартирному дому в Центральном районе. Средняя общая (полезная) площадь одного многоквартирного дома в Центральном районе Санкт-Петербурга составляет 2862,78 кв.м.

Формула для расчета собранных средств по дому: «тариф» умножаем на «период» и на «площадь». В нашем примере: «0,53 коп.» x «12 мес.» x «2862,78 кв.м.»

Таким образом, с сентября 2011 по сентябрь 2012 года ЖКС собрал с жителей среднестатистического дома за сброс снега 18 207 рубля 28 копеек.

Средняя площадь кровли многоквартирного дома в Центральном районе Санкт-Петербурга составляет 1179,19 кв.м. Средняя стоимость услуги подрядной организации по указанным видам услуг составляет 19 рублей за 1 кв.м. общей площади кровли (расценки разные в зависимости от типа кровли).

Формула для расчета стоимости одного сброса снега по дому: «расценки за отчистку кровли» x «площадь кровли». В нашем примере: «19 руб.» x «1179,19 кв.м.»

То есть, стоимость разовой очистки от снега среднестатистической кровли составляет 22 404,61 рубля.

Таким образом, собранных денег в среднем доме ЖКС хватит на одну неполную очистку кровли. И это еще без учета сложности некоторых работ: зачастую для очистки кровли требуется привлечение промышленных альпинистов, так как без снаряжения на кровлю не выйти и снег со льдом не очистить. Стоимость проведения таких работ на порядок выше.

Из этого можно сделать вывод, что при повторении обильных снегопадов, ЖКС столкнутся с дилеммой: использовать на борьбу со снегом деньги других статей доходов, например, текущего ремонта, или не выполнять такие работы до момента внесения недостающих средств жителями.

Именно поэтому жилкомсервисы УК «ПромИнвест» призывают жителей своих домов проводить общие собрания собственников для определения резервных/альтернативных источников финансирования работ по уборке и вывозу снега. В противном случае остается риск того, что мы повторим негативный опыт прошлых зим, когда в городе были проблемы с уборкой снега.

КАЧЕСТВО ВОДЫ В КРАНАХ: КОНТРОЛЬ, СПОСОБЫ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМ

Каждый пятый петербуржец сталкивался с проблемой некачественной воды из крана: неприятный запах, цвет, осадок. Что делать и куда обращаться, если из крана льётся не та вода, которую принято считать чистой? Мы постарались разобраться в причинах и следствиях ухудшения качества водопроводной воды. Водоканал, основной и чуть ли не единственный поставщик воды в Петербурге, подтверждает, что поставляет воду наивысшего качества в наши дома. Почему же тогда из крана идет ржавая вода и как решить этот вопрос?

Широкое производство в СССР в 70-90-х годах стальных труб привело к массовому применению недолговечных трубопроводов в системах водоснабжения и водоотведения. При отсутствии надежных защитных покрытий в таких трубах через 10-15 лет появляется сквозная ржавчина и трещины на стенках. К настоящему времени в России более 70% водопроводов требуют замены. Современные трубы изготавливают из более долговечных материалов.

Стальные трубы по природе своей не стойки против коррозии и обладают способностью зарастать по внутренней поверхности. Коррозия приводит к повреждениям стенки трубы, через трещины вода вытекает на улицу, а зарастание приводит к сужению поперечного сечения и дополнительному расходу электроэнергии на перекачку или снижению напора воды. Внутренние отложения в металлических, особенно стальных, трубопроводах, по которым течет вода, могут представлять из себя смесь ржавчины, солей карбонатов, тяжелых металлов и целых колоний различного вида железобактерий.

У железных труб в наших домах давно истёк срок эксплуатации, по данным аналитического портала химической промышленности, износ водопровода в Санкт-Петербурге составляет 61%. Локальная замена водопровода в квартире не спасет от проблемы ржавой воды из крана. Менять надо весь стояк и желательно на пластиковые экологичные трубы. Но не все жильцы согласятся на это, исходя из личных материальных интересов, перекадывая ответственность за воду на коммунальные службы.

Стоит отметить, что при возникновении проблем с качеством воды, жителям необходимо незамедлительно обратиться в свою обслуживающую организацию с заявлением. Жители домов, обслуживаемых УК «ПромИнвест» могут обратиться на свой эксплуатационный участок или непосредственно в ЖКС, по телефону Единой Диспетчерской службы «318-01-01» или написав заявление в приложении «ЖКХ Онлайн» (www.vk.com/gkh_online).

Порядок действий следующий:

- 1) Написать заявление на участок и/или в ЖКС с требованием устранить неполадки
- 2) Сотрудники ЖКС должны понять причину сложившейся ситуации, составить акт (п.8 Постановления № 307), с помощью которого собственник имеет право на перерасчет за предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества
- 3) В зависимости от причин поступления некачественной воды, должен быть разработан план действий по восстановлению её соответствия санитарным нормам
- 4) Чаще всего единственным решением может стать капитальный ремонт с полной заменой старых труб или текущий ремонт с заменой или ремонтом участка трубопровода. Возможно, потребуются промывка инженерной системы. Иногда бывают случаи, когда после ремонта на теплотрассе в трубопровод попадает грязь и проблемы с непрозрачностью воды носят временный характер;

Также, в некоторых случаях, эффективным способом решения проблемы качества воды становится установка фильтра, как внутриквартирного, так и общедомового. Особенно, если учесть состояние и износ инженерных систем в домах вековой давности. На сегодняшний день такие технологии широко применяются в Санкт-Петербурге. Фильтр может установить ЖКС (Управляющая Компания). Но инициировать и оплачивать эти работы могут только собственники дома.

ЗАКОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Скачать полный текст всех документов, законодательных актов и постановлений можно по ссылке: http://gov.spb.ru/norm_baza/

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (статья 4)

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

2. Участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

ПЕРЕВОД ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОЕ

(глава 3, статья 22 Жилищного Кодекса)

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(глава 4, статья 26 ЖК РФ)

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным

Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов кроме документов, установленных частью 2 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с частью 2 настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Предусмотренный частью 5 настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(раздел II, глава 5, статья 30 ЖК РФ)

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.

3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ МКД (глава 6, ст. 36-37 ЖК РФ)

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ МКД

(статья 45 ЖК РФ)

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ (статья 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 Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

СОВЕТ ДОМА (статья 161.1 ЖК РФ)

«В случае если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.»

УСТАНОВКА ПРИБОРОВ УЧЕТА ЭНЕРГОРЕСУРСОВ

(Федеральный Закон от 23 ноября 2009 г. № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

«До 1 января 2012 года собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления Закона N 261-ФЗ в силу, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, природного газа, электрической энергии.»

«Собственники зданий, строений, сооружений, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечивать соответствие зданий, строений, сооружений, многоквартирных домов установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов (за исключением требований, обеспечение выполнения которых в соответствии с настоящим Федеральным законом возложено на других лиц) в течение всего срока их службы путем организации их надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий.» (статья 11, ФЗ № 261 от 23.11.2009)

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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»

ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 с поправками в Постановлении № 344 от 16.04.2013г.)

«Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме (за исключением коммунальной услуги по отоплению) вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Потребитель коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных систем теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, вносит общую плату за такую коммунальную услугу, рассчитанную в соответствии с пунктом 54 настоящих Правил и включающую как плату за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или в нежилом помещении, так и плату за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды» (статья 40).

Информационное письмо Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.08.2012

№ 01-14-1691/12-0-0 – изменение тарифов на жилищные услуги

Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.05.2013 № 97-р – нормативы на коммунальные услуги

ТЕЛЕФОННЫЙ СПРАВОЧНИК

Для жителей, которых обслуживают ЖКС № 1 Кировского, ЖКС № 2 Центрального и ЖКС № 1 Красногвардейского районов:

Телефон Единой диспетчерской службы: (812) 318-01-01 (КРУГЛОСУТОЧНО)

Интернет-приемная «ЖКХ Онлайн» http://vk.com/gkh_online

ЖКС № 2 Центрального района: (812) 722-44-15. E-mail: gks2bel@yandex.ru

ЖКС № 1 Красногвардейского района: (812) 318-09-03, 318-09-04 доб.0201. E-mail: kg1@zhilkomservice.ru

ЖКС № 1 Кировского района: (812) 750-15-73. E-mail: kr1@zhilkomservice.ru

ЗАО «ПетроЭлектроСбыт»: (812) 303-96-96

ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» (горячая линия): (812) 305-09-09

Северо-Западный «РосТелеком» (тех. поддержка): 8-125 (круглосуточно, звонок бесплатный)

ГРО «ПетербургГаз»: (812) 610-04-04, аварийная служба (запах газа) – 04, с мобильного – 040

ОАО «Автопарк № 1 СпецТранс» (вывоз крупногабаритного мусора): (812) 388-31-31

Аварийные службы

МЧС и Единая служба спасения.....	01
Полиция	02
Скорая помощь.....	03
Аварийная газовая служба (утечка или запах газа).....	04
Вызов экстренных служб с мобильного телефона.....	112
Повреждения освещения на уличных электрических сетях.....	+7(812) 312-95-94
Повреждение водопроводной уличной сети (холодная вода и канализация) - горячая линия Водоканал	+7(812) 305-09-09
Повреждение водопроводной уличной сети (горячая вода) - информационный центр ГУП «ТЭК СПб»	+7(812) 315-84-23, 315-13-13

Здравоохранение

Справочная о стоимости и наличии лекарств в аптеках города	003
Дежурная аптека.....	+7(812) 314-54-01
Справочная об увезенных с улицы «Скорой помощью».....	+7(812) 579-00-55

Справочные службы

Справочное междугородной и международной автоматической связи	+7(812) 274-93-83
Справочное почтамта.....	088
Центр контроля качества товаров (продукции), работ и услуг.....	+7(812) 274-12-37, 274-12-41

Транспорт

Дорожно-транспортные происшествия.....	+7(812) 234-15-02
Справочная служба ГУВД.....	+7(812) 573-26-76
Морской вокзал.....	+7(812) 322-60-52
Автобусный вокзал.....	+7(812) 766-57-77, 405-75-17
Аэропорт Пулково-1 и Пулково-2.....	+7(812) 337-38-22, 337-34-44
Справочное Октябрьской железной дороги.....	055 (звонок платный)
Метрополитен.....	+7(812) 301-97-00

Травмпункты Центрального района

Кавалергардская улица, дом 26.....	+7(812) 274-76-55
улица Малая Конюшенная, дом 2.....	+7(812) 717-43-96
улица Правды, дом 18.....	+7(812) 315-21-58
Детский травмпункт, улица Мытнинская, дом 25.....	+7(812) 274-43-84

Травмпункты Кировского района

Косинова ул., 17	+7(812) 786-44-30
Лени Голикова ул., 29, кор. 4.....	+7(812) 757-30-69

Травмпункты Красногвардейского района

Ленская ул, 4 корпус 1	+7(812) 577-25-48
Детский травмпункт, Коммуны ул., 32, кор. 1.....	+7(812) 525-62-39

СЛОВАРЬ ЖКХ

Внутридомовые инженерные системы – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг собственникам определенного МКД.

Водоотведение – отвод бытовых стоков из помещения.

ГВС – горячее водоснабжение

ГРЩ – главный распределительный щит (электроснабжение)

Деприватизация – это процесс обратный приватизации, который предусматривает возвращение приватизированной недвижимости в собственность администрации, городу и т.д.

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) – это услуги, доводимые до потребителя для обеспечения комфортных условий проживания в жилом помещении.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – совокупность жилищного и коммунального секторов городского хозяйства и инвестиционно-строительного комплекса (модернизация, капитальный ремонт, реконструкция).

Жилищный фонд, жилой фонд – это все жилые помещения независимо от формы собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан.

ЖКС – жилкомсервис.

Заочное голосование собственников помещений в многоквартирном доме – передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС в МКД, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома.

ИТП – индивидуальный тепловой пункт подключения систем отопления, вентиляции и водоснабжения здания к распределительным сетям системы тепло- и водоснабжения микрорайона.

Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объема потребленных коммунальных ресурсов, поданных в МКД.

Капитальный ремонт многоквартирного дома – ремонт общего имущества с целью восстановления эксплуатационных показателей, также при необходимости замена элементов общего имущества в доме.

Коммунальные ресурсы (энергоресурсы) – ХВС и ГВС, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, твердое топливо.

МКД – многоквартирный дом – это совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Мусоропровод – устройство в многоэтажных зданиях, предназначенное для спуска мусора в мусороприёмную камеру (1 этаж).

Нежилое помещение – помещение в жилом доме, которое используется для любых целей, кроме проживания (например, офис, магазин).

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный объем потребления коммунальных ресурсов, используемый для определения размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета.

Общее имущество – имущество, принадлежащее собственникам помещений в доме на праве общей долевой собственности (чердак, подвал, лестничные клетки, оборудование которое, находится в доме).

ОСС – общее собрание собственников

Приватизация – это форма преобразования собственности, представляющая собой процесс передачи (полной или частичной) государственной (муниципальной) собственности в частные руки.

Придомовая территория – земельный участок, примыкающий к дому, включающий тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды, зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов (контейнерные площадки) и т. п.

Ресурсоснабжающая организация (РСО) – юридическое лицо или даже индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (Водоканал, ГУП ТЭК, ПетроЭлектросбыт и прочие).

Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (на часть подвала, чердака, лестничной клетки и т.д.).

Совет дома – это добровольное объединение собственников жилья для совместного осуществления общественного контроля над содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом МКД, а также содержанием придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения и прочее.

Счет-квитанция на оплату («розовая квитанция») – платежный документ для осуществления денежных расчетов, подлежащий оплате собственниками (пользователями) помещений за жилищные и коммунальные услуги.

Узел учета – это комплект приборов и устройств, обеспечивающий учет энергоресурса, его объема, а также контроль и регистрацию его параметров. «Главный элемент» узла учета – это счетчик; также в состав узла входят различные устройства, обеспечивающие работу счетчика.

УК/ УО – управляющая компания/управляющая организация, оказывающая собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и выполняющая работы по ремонту общего имущества в этом МКД.

ХВС (холодное водоснабжение) – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в жилое помещение.

Электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электроэнергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах в жилое помещение.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ПРОМИНВЕСТ»

Компания «ПромИнвест» с 2009 года работает в сфере организации обслуживания жилого фонда в трех районах Санкт-Петербурга: ООО «ЖКС № 2 Центрального района», ООО «ЖКС № 1 Красногвардейского района» и ООО «ЖКС № 1 Кировского района».

В обслуживании компании находится около 7 млн. кв. метров жилой площади, более 1700 домов. На обслуживаемой территории проживает около 300 тысяч человек.

Основная цель компании – это повышение эффективности жилищно-коммунальных услуг за счет внедрения энергоэффективных (сберегающих энергию) технологий, современных методов управления, снижения издержек и повышения производительности труда.

ООО «ПромИнвест» реализует на территории подопечных ЖКС домов проекты по оптимизации экономики жилкомсервисов, повышению эффективности работы сотрудников, налаживанию системы обратной связи с населением.

- Разработана программа по работе с неплательщиками «Социальный подряд». Цель программы – обеспечение должников работой на территории жилкомсервисов, создание индивидуальных графиков по погашению долгов за коммунальные услуги, решение проблем по возврату долгов в досудебном порядке.
- УК «ПромИнвест» реализует программу по оборудованию узлами учета всех домов, подведомственных жилкомсервисам. Внедрение узлов учета гарантирует жильцам оплату коммунальных услуг только по факту потребляемых ресурсов, а не по тарифам.
- Организована Единая Диспетчерская Служба «318-01-01» для подопечных жилкомсервисов, где можно не только оставить заявку на ремонт по телефону или через Интернет, но и получить справочную информацию по работе жилищного сектора. Круглосуточная диспетчерская «318-01-01» – на сегодня одна из лучших в городе. Ежедневно диспетчеры принимают более 5 000 звонков. Время ожидания на линии по сегодня составляет в среднем 15 секунд. В 2012 году принято и обработано более 350 000 обращений граждан.
- Управляющая Компания «ПромИнвест» - единственная в Санкт-Петербурге организовала для своих жителей возможность не только оставлять заявки через Интернет, но и отслеживать их исполнение. Благодаря разработке студентов ИТМО с февраля 2012 года работает интернет-приложение «ЖКХ Онлайн» (http://vk.com/gkh_online). Пользователи приложения могут через Интернет общаться с сотрудниками Управляющей компании и ЖКС, подавать заявки и обращения. У каждого дома, обслуживаемого УК «ПромИнвест», в приложении есть свой профайл. В нем размещены все полезные телефоны, досье домоуправа, информация о планируемых ремонтных работах по дому, история всех заявок, отдельный форум, на котором соседи могут общаться между собой. Ежемесячно приложение посещает более 1 000 человек. За 2012 год через приложение было обработано более 3000 заявок.

Одна из задач жилищной реформы - создание конкурентной среды в коммунальном секторе, привлечение частных инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство и повышение качества работы жилищно-коммунальных служб. Компания «ПромИнвест» на протяжении нескольких лет успешно решает задачи по организации работы жилищно-коммунальных служб и содержанию территорий.

«ШКОЛА СОБСТВЕННИКА»

В 2012 году Управляющая Компания «ПромИнвест» организовала «Школу собственников». Еженедельно по вторникам работники ЖКСов проводят разъясняющие занятия для жителей трех районов города по самым актуальным вопросам ЖКХ. Посещение школы свободное. Численность «учеников» среди жителей сегодня более 500 человек. Занятия проходят для жителей домов ЖКС № 2 Центрального, ЖКС № 1 Кировского и ЖКС № 1 Красногвардейского районов.

По опросу, проведенному в приложении «ЖКХ Онлайн» (http://vk.com/gkh_online), более 80 % жителей не знают о том, как создать Совет дома и как включить свой адрес в программу по ремонту. Поэтому в октябре 2012 года руководство УК «ПромИнвест» приняло решение о создании «Школы собственников» для жителей обслуживаемых жилкомсервисов. Занятия проходят каждый вторник, уроки ведут специалисты ЖКС. Уроки уже не могут вместить всех желающих. Занятия проходят, прежде всего, для людей, проживающих на территории ЖКС № 1 Красногвардейского, ЖКС № 1 Кировского и ЖКС № 2 Центрального районов, но мы готовы оказать помощь другим ЖКСам при проведении подобных мероприятий на их территории.

Так жительница Васильевского острова Антонида по стопам УК «ПромИнвест» решила организовать филиал «Школы Собственников» и на территории своего ЖКС. Антонида еще осенью написала заявление в Муниципальный округ, сходила на прием к генеральному директору жилкомсервиса. Муниципалитет выделил помещение под занятия, нашел преподавателей для занятий из числа специалистов ЖКС. С февраля 2013 года еженедельно проходят занятия для жителей ЖКС № 2 Васильевского острова. План уроков в школе составлен на основе материалов, подготовленных специалистами Управляющей Компании «ПромИнвест».

Желающие могут ознакомиться с материалами занятий в документах нашей группы «ВКонтакте»: http://vk.com/gks_spb или на сайте УК «ПромИнвест» www.prominvestuk.ru. Предварительная запись на занятия по телефону 8 921-403-17-39 или эл.почте gks812@yandex.ru. Начало каждый вторник в 18.30 по адресу Марата ул., д.14.

ИНТЕРНЕТ-ПРИЕМНАЯ «ЖКХ ОНЛАЙН»

Подавать заявки через Интернет, следить за их исполнением в режиме реального времени, общаться с соседями на общедомовом форуме – в феврале 2012 года Управляющая компания «ПромИнвест» запустила для своих жителей Интернет-приемную «ЖКХ Онлайн». Приложение бесплатное, как для жителей, так и для Управляющих организаций. По идее, пользоваться им могли бы все УК города. Но «ПромИнвест» пока что единственная Управляющая Компания в Санкт-Петербурге, которая развивает эту инициативу. В приложении «ЖКХ Онлайн» размещена информация о жилом фонде ЖКС № 1 Кировского, ЖКС № 1 Красногвардейского и ЖКС № 2 Центрального районов (более 1700 домов). За год работы приложение выросло из сервиса для приема заявок до многофункционального ресурса по вопросам ЖКХ.

Запустить приложение «ЖКХ Онлайн» удалось благодаря студентам ИТМО, резидентам технопарка «Ингрия». Платформой для приложения была выбрана социальная сеть «В Контакте», так как многие из сервисов, которые предлагает VK.COM, бесплатные, как для разработчиков, так и для пользователей. Кроме этого, «В Контакте» сегодня – самый популярный сайт в Рунете. Количество ежедневных посетителей составляет более 42 миллионов человек.

Сегодня более 300 000 петербуржцев, благодаря внедренному УК «ПромИнвест» сервису, могут оставлять свои заявки в ЖКС через Интернет, общаться с представителями Управляющей компании онлайн, использовать дополнительные преимущества, например бесплатные смс-уведомления об исполнении своих обращений. «ЖКХ Онлайн» особенно актуально для населения, которое ведет активный образ жизни, живет в деловом ритме. Ведь теперь вопросы по обслуживанию дома можно решать в любое время суток, без ущерба для работы. Для этого достаточно выйти в интернет и зайти по ссылке http://vk.com/gkh_online.

Новый сервис постоянно развивается. По просьбе пользователей теперь в приложении в профайле каждого дома размещены объявления о плановых работах, сроках капитального и текущего ремонта. Также предусмотрена возможность комментировать выполнение этих работ. Если подрядные организации проводят ремонт некачественно, жители могут через Интернет уведомить об этом жилкомсервис, приложить к заявлению фото или другие документы. Каждое обращение будет рассмотрено. Летом 2012 года в приложении ЖКХ Онлайн были размещены досье всех домоуправов, которые обслуживают наши дома: фото, адрес и время приема, мобильный телефон. Жители теперь могут не только легко найти все полезные координаты, но и оценить работу специалистов.

Одно из самых значимых достижений приложения «ЖКХ Онлайн» – возможность для жителей общаться со своими соседями в сети. В приложении создан персональный форум для каждого дома. Диалог между собственниками – залог сохранения уюта в доме. Ведь по жилищному законодательству РФ капитальные работы, установка нового оборудования могут быть осуществлены только при одобрении большинства собственников дома.

Преимущества приложения «ЖКХ Онлайн» для жителей:

- Возможность оставить заявку или обращение в Жилкомсервис онлайн
- Возможность отслеживать исполнение своей заявки через Интернет
- Возможность подписаться на бесплатные смс-оповещения о ходе выполнения заявки
- Возможность узнать все телефоны. В разделе «контакты» приложения размещены не только телефоны жилкомсервиса, но и телефоны экстренных служб, городских справочных и многое другое
- Возможность ознакомиться с техническим паспортом своего дома
- Возможность общаться с соседями на форуме своего дома.
- Возможность получить консультацию по вопросам ЖКХ от специалистов Управляющей компании
- Возможность проводить Собрание собственников в режиме «онлайн»
- Возможность узнавать о проводимых по дому работах, подрядной организации, а также возможность оставлять комментарии о выполненных работах и многое другое

Приложение «ЖКХ Онлайн» может использоваться любой управляющей организацией, ТСЖ для развития коммуникаций с населением через Интернет. Приложение написано с открытым кодом, что позволяет Управляющей Компании адаптировать его под свои потребности и задачи.

Преимущества приложения «ЖКХ Онлайн» для Управляющей Компании:

- Получение объективной информации напрямую от жителей о работе сотрудников жилкомсервиса
- Автоматическое оповещение пользователей о новостях через интерфейс приложения
- Формирование пула социально-активных жителей и взаимодействие с ними через Интернет
- Проведение мониторинга, интернет - опросов, голосований и др.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Жилищный Кодекс РФ
2. Федеральный Закон от 23 ноября 2009 г. № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
3. Закон Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» (принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 04.12.2013)
4. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
5. Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006
6. Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011
7. Постановление Правительства РФ № 344 от 16.04.2013
8. Постановление Правительства РФ № 1334 «Правила и порядок уборки в СПб»
9. Распоряжение Комитета СПб № 137-р от 04.03.2013г. о мерах по реализации постановления Правительства СПб (на основе Распоряжения Правительства № 110 от 27.02.2013г.)
10. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.05.2013 № 97-р
11. Информационное письмо от 29.08.2012 № 01-14-1691/12-0-0 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.09.2012»
12. Информационное письмо от 07.02.2013 № 01-14-261/13-0-0 «О плате за коммунальную услугу по горячему водоснабжению при наличии в многоквартирном доме общедомового прибора учета тепловой энергии»
13. <http://gov.spb.ru/gov/otrasl/inspekcija/>

Учредитель ООО «ПромИнвест», составители: С.В. Яковлева, П.А. Шишкеедова.

Редактор: П.А. Шишкеедова

Адрес редакции: Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская ул., 21, лит. А, оф. 1315

Тел. редакции: 8 (921) 403 17 39.

февраль 2014 года