



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ВОЛГОГРАДА**  
Управление «Жилищная инспекция  
Волгограда»

ул. им. Маршала Чуйкова, д. 15, Волгоград 400066,  
тел. (8442) 39-70-23, факс (8442) 38-46-90  
E-mail: uzhhiv@volgadmin.ru  
ОКПО 04024339, ОГРН 1023403433822,  
ИНН/КПП 3444059139/344401001

от 14.05.2017 № 1000/01-9024

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Жителям многоквартирного дома № 19  
по ул. Карла Маркса, 19/194  
Волгоград, 400119  
(для уведомления всех заинтересованных лиц.)

*С.А. Яценко*  
С.А. Яценко  
С.А. Яценко

На Ваше обращение управление «Жилищная инспекция Волгограда» администрации Волгограда (далее – Управление) в пределах своих полномочий сообщает следующее.

По вопросу установления платы за содержание и ремонт общего имущества. Согласно протокола общего собрания членов ТСЖ «Маркса-19» от 09.09.2016 № 1 по вопросам 5 и 6 «утверждение договора управления многоквартирным домом между управляющей организацией и ТСЖ «Маркса-19», срока его действия» и «утверждение комплексного тарифа на услуги по управлению, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного», по которым члены общего собрания собственников приняли решение «утвердить договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией ООО «УК «Тэра» и ТСЖ «Маркса-19», в редакции, предложенной управляющей организацией. Утвердить срок действия договора – 3 года» и «утвердить комплексный тариф на услуги по управлению, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома № 19 по ул. Карла Маркса в г. Волгограде в размере – 21,54 руб. с 1 кв.м. общей площади помещения, включая вывоз и утилизацию ТБО, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, внутридомовых сетей газоснабжения, лифтового оборудования».

Кроме того, тариф на содержание общего имущества в размере 21,54 руб./м<sup>2</sup> также отражен в п. 4.1. в договоре управления многоквартирным домом от 16.09.2016 № 24/У, заключенном на основании протокола общего собрания членов ТСЖ «Маркса-19» от 09.09.2016 № 1 между ООО «УК «Тэра» и ТСЖ «Маркса-19».

По вопросу начисления платы за коммунальную услугу по отоплению. С 01 августа 2015 г. начисление платы по услуге отопления производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее Правила № 354), исходя из оплаты только в течение отопительного периода.

Поскольку многоквартирный дом № 19 по ул. Карла Маркса оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии (согласно данным ресурсоснабжающей организации ООО «Концессии теплоснабжения») в соответствии с п. 42(1) Правил № 354 в многоквартирном доме, который оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом помещении определяется в соответствии с формулой 3 приложения № 2 к Правилам № 354 исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии.

В платежном документе за март 2017 года по квартире 161 выставлена плата исходя из фактического объема потребления тепловой энергии, как это требует действующее законодательство:  $158,38 \text{ Гкал.} * 58,4 \text{ кв.м.} / 9186,2 \text{ кв.м.} * 1643,5 \text{ руб.} = 1654,84 \text{ руб.}$

По вопросу оплаты расходов на общедомовые нужды.

Согласно п. 29 Правил № 491 с 1 января 2017 в расходы за содержание и ремонт жилого помещения также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг.

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г. Проанализировав платежный документ за март 2017 года по квартире 161 в части начисления платы за коммунальные ресурсы по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению на содержание общего имущества произведено исходя из установленного норматива, так как объемы потребления определенные исходя из показаний общедомового прибора учета электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению превышают объем рассчитанный исходя из соответствующего норматива.

Дополнительно сообщаем, что законодательством установлен единый порядок расчета платы для жилых и нежилых помещений. Потребители в жилых и нежилых помещениях оплачивают жилищно-коммунальные услуги (отопление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы на содержание общего имущества) соразмерно своей общей (жилой или нежилой) площади принадлежащей на праве собственности в многоквартирном доме.

По вопросу невыполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

В случае невыполнения работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома собственники могут предпринять меры для проведения перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с неоказанием услуг.

Изменение размера платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется только в случаях, предусмотренных Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила №491).

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте, который является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. Управляющая организация обязана в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления направить собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

В соответствии с пунктом 16 Правил № 491 акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг.

ненадлежащего качества (утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Согласно п.10 Правил № 491 размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается на основании стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом количества полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по отношению к количеству календарных дней в месяце.

Пункт 35 Правил №491 устанавливает, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ. Таким образом, при решении вопроса об уменьшении платы и взыскании излишне уплаченных денежных средств в связи с ненадлежащим качеством оказанных услуг, значимым обстоятельством является выяснение состава предоставляемых потребителю услуг и стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В рамках осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления возможны следующие меры контроля: согласно ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств (в условиях договора управления могут быть предусмотрены виды контрольных мероприятий, периодичность и порядок их осуществления, форма ежегодного отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, порядок его доведения до собственников и др.); также контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг в данном доме в соответствии с полномочиями, предусмотренными жилищным законодательством, осуществляет совет многоквартирного дома (часть 5 статья 161.1 ЖК РФ).

Правила № 491 в пункте 40 устанавливают, что собственники помещений, при осуществлении контроля за содержанием общего имущества вправе получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Кроме того, сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Дополнительно сообщаем, что данное обращение в части вопросов касающейся капитального ремонта перенаправлено в департамент жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации Волгограда (далее- Департамент).

По вопросу лифтового оборудования многоквартирного дома № 19 по ул. Карла Маркса.

Согласно информации, представленной Департаментом сообщаем, что постановлением администрации Волгоградской области № 308-п от 18.06.2015 «О порядке предоставления субсидий из областного бюджета бюджетам муниципальных образований Волгоградской области на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области» утвержден Порядок предоставления субсидий из областного бюджета бюджетам муниципальных образований Волгоградской области на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на

территории Волгоградской области (далее - Порядок) в части замены лифтового оборудования, отработавшего нормативный срок службы по состоянию на 01.01.2014.

В соответствии с Решением Волгоградской городской Думы от 23.12.2016 № 52/1511 "О бюджете Волгограда на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов" предусмотрены средства бюджета Волгограда на софинансирование мероприятий по замене лифтового оборудования.

Учитывая наличие положительного решения собственников, многоквартирный дом № 19 по ул. им. Карла Маркса включен в 2017 году в заявку на предоставление субсидии на замену лифтового оборудования в количестве 5 единиц.

Департаментом 21.02.2017 направлена заявка в Комитет жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Волгоградской области на предоставление субсидии из областного бюджета на замену лифтового оборудования, отработавшего нормативный срок службы, в которую включен многоквартирный дом № 19 по ул. им. Карла Маркса.

После выделения субсидии из областного бюджета будут выполнены работы по капитальному ремонту (замене) лифтового оборудования указанного многоквартирного дома. Плановый срок выполнения данных работ – 2017 год.

Направить ответ в адрес заявителей не представляется возможным, так как в обращении отсутствуют сведения, необходимые согласно статье 7 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ "О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации", в которой указано, что гражданин в своем письменном обращении в обязательном порядке указывает свою фамилию, имя, отчество (последнее – при наличии), почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, уведомление о переадресации обращения, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

С уважением,  
начальник управления

А.В. Богомолов