

С НАСТУПАЮЩИМ НОВЫМ ГОДОМ!



№4, декабрь 2017 года



С Новым годом и Рождеством!

Дорогие друзья!

От всей души поздравляем вас с наступающими Новогодними праздниками! Пусть Новый 2018 год принесет вам множество приятных открытий и новых интересных сюрпризов, пусть в вашем окружении будут только приятные, добрые, красивые и удачливые люди, и своими хорошими качествами и делами наполнят вашу жизнь позитивными эмоциями. Пусть успех будет вашим верным спутником во всем. Желаем вам мира, терпения, согласия, добра, удачи и семейного счастья! С Новым годом!

Ваша управляющая компания

МАТОРИН-РУК

23 декабря на Детской площадке ЖК «Фили-град» состоялся веселый Новогодний праздник





Продолжение фоторепортажа на [стр.13](#)



На фото: Корпус 3, подъезд 2, этаж 1 восстановлен стеклопакет двери входной группы.



На фото: Корпус 2 В, подъезд 2, этаж 18, левая пожарная лестница.
Установлена оторванная ручка двери.



На фото: Корпус 3,подъезд 1, этаж 2. Выход с балкона на пожарную лестницу.
Восстановлен дверной доводчик



На фото: Корпус 2А, 1 подъезд, 13 этаж. Произведена замена ручки окна,
расположенного в лифтовом холле.



На фото: Корпус 2 Б, подъезд 1, 6 этаж. Отремонтирована ручка двери пожарного выхода.



На фото: Корпус 2 Б, подъезд 2. Проведены работы по восстановлению плинтуса холла 6 этажа.



На фото: Корпус 2А заменен доводчик входной двери в подъезд № 1



На фото: Корпус 2 А подъезд 2, 2 этаж.

Произведен ремонт доводчика двери выхода на пожарную лестницу слева.



На фото: Корпус 1А, 16 этаж. Восстановление потолочной секции в тамбуре
пожарного выхода (слева от лифта).



На фото: Корпус 3, подъезд 3, этажи 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Отрегулированы доводчики выходов на пожарную лестницу.



На фото: Корпус 2 Б, 2 подъезд, 5 этаж. Отсутствовала напольная плитка при входе в лифтовой холл.

Кто устанавливает перечень работ и услуг



Суть лжетеории

Рассматриваемая в данной статье теория гласит, якобы перечень работ и услуг по «содержанию жилых помещений» утверждается той организацией, которая указанные услуги предоставляет — то есть либо управляющей организацией (УО), либо то-

вариществом собственников жилья (ТСЖ), либо жилищно-строительным кооперативом (ЖСК). Сторонники указанной теории уверены, что потребители жилищно-коммунальных услуг никак не могут повлиять на перечень и периодичность выполне-

ния работ, и зачастую возмущаются тем, что УО/ТСЖ/ЖСК делают исключительно то, что им вздумается, не обращая внимания на реальные потребности потребителей, вытекающие из состояния общего имущества.

Какова ситуация на самом деле?

Необходимо отметить, что нередко и сами УО/ТСЖ/ЖСК разъясняют, что перечень работ и услуг по содержанию жилья установлен Правительством РФ, и собственники помещений никоим образом не могут влиять на этот перечень и на периодичность выполнения работ и услуг. Кроме того, часто инициаторы общего собрания собственников помещений МКД (или общего

собрания членов ТСЖ), на котором утверждается состав и периодичность работ и услуг по содержанию жилья, не обсуждают этот перечень с участниками собрания, вопрос об утверждении этого перечня указывается в повестке дня и не привлекает особого внимания голосующих. Эти обстоятельства способствуют укреплению мнения об отсутствии у собственников помещений

полномочий по изменению состава и периодичности работ и услуг по содержанию.

С учетом того, что сторонники столь распространенного заблуждения никоим образом не доказывают свою позицию, целесообразно вести речь не об опровержении лжетеории, а о разъяснении порядка утверждения состава и периодичности работ по содержанию жилых помещений.

Обязательные требования к содержанию жилья

Предоставление услуг по содержанию жилых помещений, в отличие от коммунальных услуг, не является регулируемым видом деятельности. То есть ни стоимость таких услуг, ни окончательный перечень таких услуг не утверждается государственными органами. Тем не менее, жилищное законодательство РФ устанавливает общие требования к содержанию жилья, а постоянные попытки вмешательства законодательных и исполнительных органов власти в регулирование не регулируемого вида деятельности привели к тому, что установленные требования довольно-таки обширны (но, тем не менее, не являются исчерпывающими). Укажем, какие именно нормативные правовые акты какие именно требования устанавливают к содержанию жилых помещений.

В состав «содержания жилого помещения» входят:

1. услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
2. содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
3. коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме — ранее называемые «коммунальные услуги на общедомовые нужды»

(«КУ на ОДН»), с 01.01.2017 включенные в состав «содержания жилья» Федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ.

Часть 1 статьи 161 ЖК РФ устанавливает: «Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами». Указанные в приведенной норме Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утверждены ПП РФ от 15.05.2013 N416.

Часть 1.2 этой же статьи 161 ЖК РФ устанавливает: «Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации». Во исполнение указанной нормы Правительством РФ принято Постановление от 03.04.2012 N290, которым утверждены «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания

общего имущества в многоквартирном доме» и «Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Части 2.1, 2.2 и 2.3 статьи 161 ЖК РФ устанавливают, что при любом из трех предусмотренных способов управления МКД (непосредственное управление, управление ТСЖ, управление УО) лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обязаны соблюдать требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Такие Правила утверждены ПП РФ от 13.08.2006 N491.

Перечисленные нормативные правовые акты (ПП РФ от 15.05.2013 N416, от 03.04.2012 N290, от 13.08.2006 N491) обязательны к исполнению (как и требования других законов, федеральных, региональных и муниципальных нормативных правовых актов), но они устанавливают лишь минимальный, обязательный к исполнению перечень работ и услуг по содержанию жилых помещений, не устанавливая «верхнюю границу» такого перечня, не делая его исчерпывающим, не подлежащим дополнению.

То есть, Правительством РФ установлен обязательный к исполнению перечень услуг и работ и утверждены обязательные к исполнению

Правила, стандарты и требования, также подразумевающие выполнение определенных работ и услуг, однако

нормативные правовые акты (НПА) не устанавливают конкретный состав работ и услуг, которые будут выпол-

няться и предоставляться в процессе «содержания жилых помещений».

Перечень работ по содержанию при управлении домом УО

В случае, если домом управляет управляющая организация, в соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ с такой управляющей организацией заключается договор управления. Часть 2 статьи 162 ЖК РФ устанавливает:

«2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива...) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме...».

Важно понимать, что отношения с управляющей организацией — договорные, и условия взаимодействия между сторонами договора



(одной такой стороной является УО, второй — либо собственники помещений, либо ТСЖ, либо ЖСК) определяются специальным договором, который называется

договор управления МКД.

Перечень работ и услуг по содержанию жилых помещений устанавливается договором управления. При этом в соответствии с пунктом 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 N491 (далее — Правила 491) перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения обязаны утвердить собственники помещений на общем собрании. Необходимо отметить, что указанная норма Правил 491 является императивной.

Из анализа норм следует, что утверждение перечня услуг и работ по содержанию жилья в составе условий договора управления относится к полномочиям общего собрания собственников помещений. Кроме того, без утверждения такого перечня договор управления не может быть заключен, т.к. указанный перечень относится к существенным условиям договора управления.

Выводы

В статье разъяснено, что несмотря на установленные жилищным законодательством РФ требования, предъявляемые к качеству и составу услуг и работ по «содержанию жилых помещений», конкретный перечень таких услуг и работ

утверждается вовсе не управляющими организациями или органами власти, а самими собственниками помещений в МКД. Если домом управляет УО, состав услуг и работ по содержанию жилых помещений утверждается собственниками помещений

на общем собрании собственников и включается в договор управления МКД. При управлении домом ТСЖ, состав услуг и работ устанавливается теми собственниками, которые являются членами ТСЖ, на общем собрании членом ТСЖ.

23 декабря на Детской площадке ЖК «Фили-град» состоялся веселый Новогодний праздник (Продолжение. Начало на [стр.2](#))



ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Что такое взносы на капремонт и о каких суммах идет речь?

25 декабря 2012 года президент России Владимир Путин подписал Федеральный закон, вводящий в Жилищный кодекс РФ систему взимания с собственников взносов за капремонт жилых домов. Минимальный размер взноса зависит от площади жилого помещения, его типа и устанавливается законодательным актом субъекта Федерации. Например, в Москве минимальный взнос в настоящее время составляет 17 руб. на 1 кв. м площади в месяц. Собранные деньги добавляются к уже действующим программам капремонта. Программа взносов бессрочная.

Что должно быть отремонтировано в рамках капитального ремонта?

Согласно Жилищному кодексу, в состав капремонта обязательно входит ремонт крыши, фасада, фундамента, подвальных помещений, внутридомовых инженерных систем, в том числе замена электропроводки и лифтов. По решению субъекта федерации или собственников жилья список может расширяться: например, к нему может быть добавлено утепление фасада. В Москве

в перечне работ и услуг по капремонту включено 14 пунктов. Ремонту подлежат только многоквартирные дома (больше трех квартир).

Куда поступают взносы и кто их распределяет на будущий ремонт?

Собранные взносы перечисляются в специальный фонд капремонта, созданный в каждом из российских регионов. По решению жильцов, средства могут поступать на специальный счет в банке. В первом случае власти региона сами решают, на ремонт каких домов направлять собранные средства, во втором - все деньги идут только на содержание конкретного дома.

Когда будут ремонтировать дома, кто и как определяет даты?

Если капремонт финансируется из регионального фонда, сроки капремонта определяют власти субъекта Федерации, исходя из возраста, состояния инженерных систем и коммуникаций дома, а также действующих нормативов по капремонту. Если деньги хранятся на специальном счете, решение о проведении капремонта все равно будут принимать власти региона.

Если капремонт провели, взносы переста-

нут взимать?

Нет, нужно будет таким же образом «копить» на следующий капремонт.

Все ли обязаны платить взносы?

Не платят взносы собственники домов, в которых менее трех квартир, а также наниматели жилья (в том числе по соцнайму). Также не взимается плата с собственников домов, признанных аварийными или подлежащих реконструкции или сносу. Существуют льготы (в том числе до 100% взноса) для пенсионеров, отдельных категорий инвалидов и т. д.

Можно ли не платить и какие есть санкции за неуплату?

Взносы на капремонт установлены федеральным законом, согласно которому собственники обязаны платить за содержание своего имущества. Обычно их включают в платежные документы по ЖКХ, поэтому санкции будут такими же, как при неуплате квартплаты, газоснабжения и т. д.

Долг с учетом пеней будет взыскиваться с неплательщиков через суд. Выселить собственника жилья, накопившего крупную задолженность, невозможно, однако к нему могут быть применены различные санкции, в том числе ограничение по выезду за границу.

Информационный вестник управляющей компании МАТОРИН-РУК. Декабрь 2017 года. Регион распространения: ЖК «Филиград», Москва. Распространяется бесплатно.

Информационный бюллетень издается на основании пункта 4 статьи 29 Конституции Российской Федерации, гласящего «Каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом», а также Федерального закона Российской Федерации «О средствах массовой информации», его статьи 1 «Свобода массовой информации», гласящей «В Российской Федерации поиск, получение, производство и распространение массовой информации [...] не подлежат ограничениям» и статьи 12 этого закона, гласящей «Не требуется регистрация периодических печатных изданий тиражом менее одной тысячи экземпляров».