

Данный информационный материал разработан в рамках Областной долгосрочной целевой программы «Защита прав потребителей в Ростовской области» на 2011-2014 годы и рекомендован для потребителей жилищно-коммунальных услуг и поможет пресечь внесение в квитанции непредусмотренных законодательством видов оплат, необоснованно завышенных размеров платежей, обеспечить защиту других прав потребителей в сфере ЖКХ.

Термины и определения

Чтобы правильно понимать смысл правовых норм, необходимо правильно понимать те термины и определения, которые используются в действующем жилищном законодательстве, нормативных документах и настоящем информационном материале:

собственник помещения – гражданин или юридическое лицо, которым принадлежит квартира, часть квартиры, нежилое помещение в многоквартирном доме на праве собственности;

наниматель помещения – гражданин, с которым заключен договор найма жилого помещения. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин;

договору найма жилого помещения – договор, по которому одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) – обязуется представить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем;

комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;

квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, или помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

жилой дом – индивидуально – определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), кроме того, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и

спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;

отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, исходя из характеристик помещения (например, является оно жилым, угловым и т.д.), а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления;

ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

энергоснабжающая организация – коммерческая организация независимо от организационно-правовой формы, осуществляющая продажу потребителям произведенной или купленной электрической и (или) тепловой энергии;

внутридомовые инженерные системы – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме;

коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

общий (квартирный) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире;

индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителям, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме;

распределитель – средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

уполномоченные органы – органы местного самоуправления.

Общие условия оплаты услуг ЖКХ и требования к информации о них

Информация о жилищно-коммунальных услугах, в том числе об их оплате, должна отвечать двум основным требованиям:

- она должна быть **необходимой** (т.е. содержать все необходимые сведения об услуге и ее основных потребительских свойствах – фактический объем оказанной услуги, ее качество, стоимость за единицу измерения, общую цену и т.д.);
- она должна быть **достоверной** (т.е. соответствовать действительности ст. 10 Закона РФ «О защите прав потребителей»).

Законодательство (п.1 ст. 153 Жилищного кодекса РФ) устанавливает обязанность потребителей вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

- **своевременной.** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом). При этом частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании

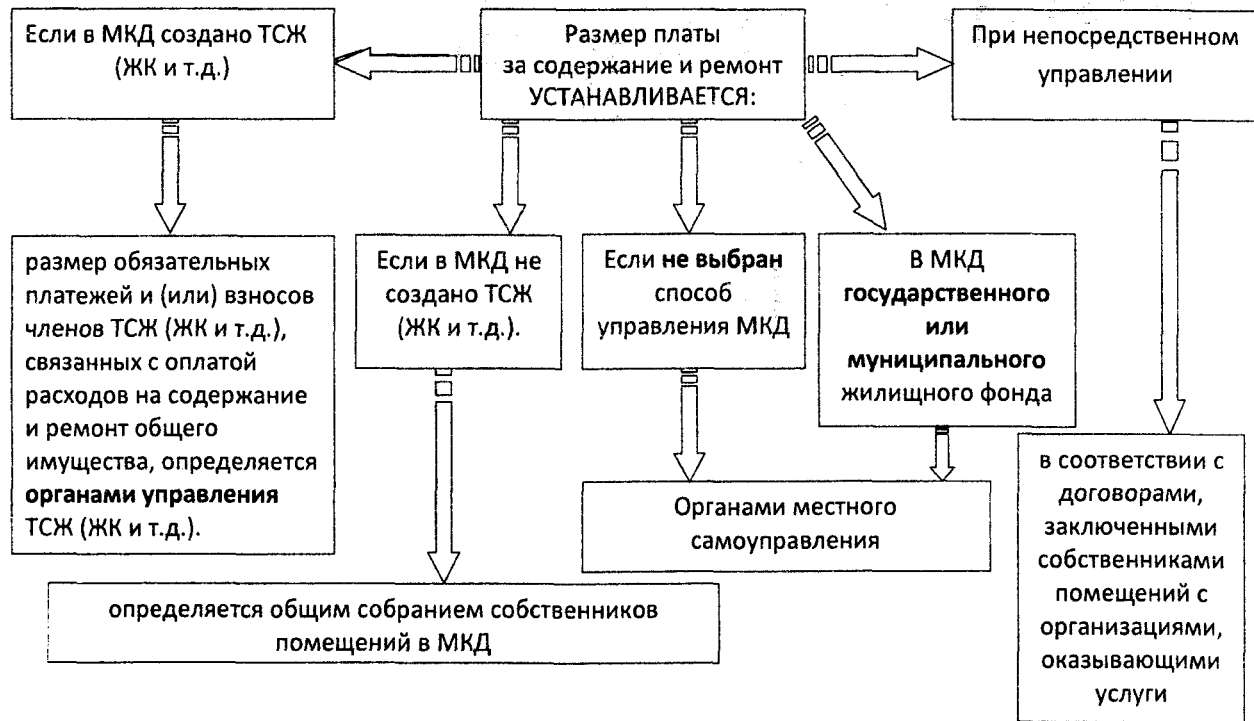
платежных документов. Обычно такие платежные документы именуются квитанциями, счетами или счетами-извещениями. Обязанность по выставлению таких квитанций возложена на исполнителя – лицо, выполняющее функции по управлению многоквартирным домом (управляющая организация, ТСЖ и т.д.). На исполнителя возложена обязанность представлять платежные документы потребителям не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом (т.е. не менее чем за 10 дней до дня оплаты).

- **полностью.** При этом необходимо учитывать, что собственники помещений (квартир или нежилых помещений) в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание не только непосредственно этих помещений, но и на содержание общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ст. 39 ЖК РФ).

Размер платы определяется в зависимости от того, какой способ управления многоквартирным домом избрали собственники:

Способ управления	Размер платы	Основание
Управляющая организация	Устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации	Пункт 7 ст.156 ЖК РФ, п.31 Правил №491
ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив	Определяется органами управления товарищества или кооператива на основе сметы доходов и расходов	Пункт 8 ст. 156 ЖК РФ, п.33 Правил №491
Непосредственное управление собственниками помещений	Соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с организациями, оказывающими услуги	Пункт 32 Правил №491
Не избран	Устанавливается органом местного самоуправления (или органом государственной власти в Москве и Санкт-Петербурге) по результатам открытого конкурса	Пункт 3 ст.156 ЖК РФ, п.34 Правил №491

Кем устанавливается размер платы за содержание и ремонт



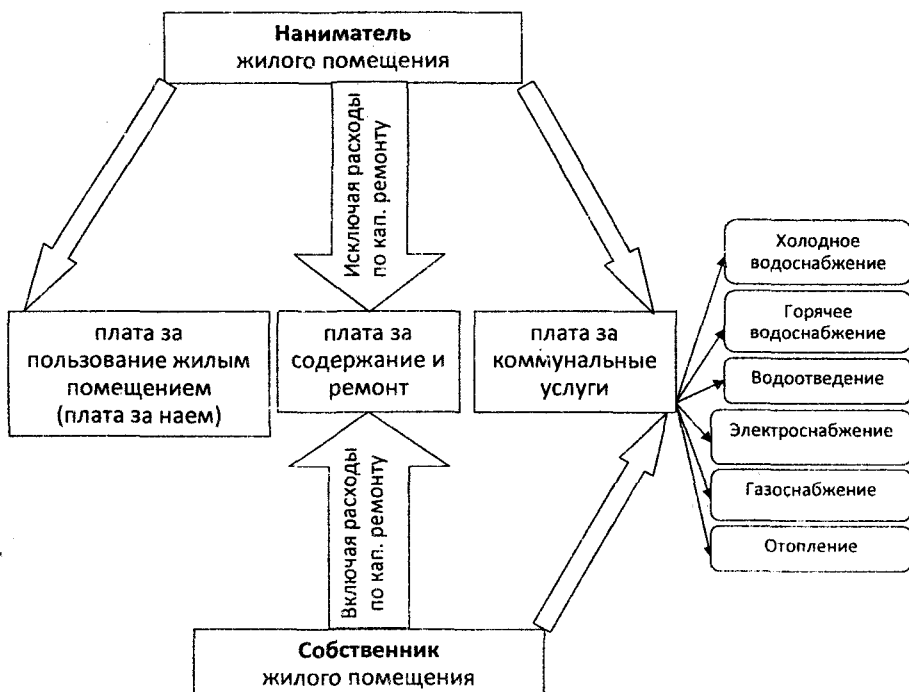
Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлена статьей 154 Жилищного кодекса РФ и зависит от того, является ли плательщик собственником помещения:

	Наниматель	Собственник
Плата за пользование жилым помещением (плата за наем).	Оплачивает (причем если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке п.4 ст.155 ЖК РФ)	Не оплачивает
Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по: – управлению многоквартирным домом; – содержанию общего имущества в многоквартирном доме; – текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	Оплачивает, за исключением капитального ремонта (капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда)	Оплачивает, включая капитальный ремонт
Плата за коммунальные услуги, включая плату за: – холодное водоснабжение; – горячее водоснабжение; – водоотведение; – электроснабжение; – газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах); – отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)	Оплачивает	Оплачивает

Услуга по сбору и вывозу твердых бытовых отходов входит в состав платы за жилое помещение и относится к понятию содержание жилого помещения (письмо Министерства регионального развития РФ от 3 октября 2008 г. №25080-СК/14)

Обратите внимание: тарифы по оплате за коммунальные платежи в многоквартирном доме, где создано ТСЖ, не могут превышать предельно установленных тарифов уполномоченными органами. Размер оплаты за содержание и ремонт жилого фонда может быть меньше или больше, в зависимости от реальных затрат, которые утверждаются на общем собрании всех собственников квартир. Кроме того, денежные средства поступающие от сдачи в аренду общего имущества (подвалы, тех. этажи), должны направляться на уменьшение затрат потребителей по содержанию и ремонту общего имущества.

Структура платы в квитанциях по оплате услуг ЖКХ



Требования к содержанию платежных документов установлены пунктом 69 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее по тексту – Правила).

Данным пунктом определено, что в платежном документе должна быть указана следующая информация:

1. почтовый адрес помещения (квартиры, домовладения или нежилого помещения);

2. сведения о собственнике (собственниках) помещения.

Если собственником является физическое лицо, то в платежном документе указываются его фамилия, имя и отчество. Если же помещение принадлежит юридическому лицу, то указывается наименование этого юридического лица.

Примечание: если жилое помещение относится к государственному или муниципальному жилищным фондам, то в платежном документе указываются сведения не о собственнике помещения, а о нанимателе жилого помещения (его фамилия, имя и отчество).

3. наименование исполнителя (наименование юридического лица либо фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя);

«Исполнитель» - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги (п.2 Правил).

4. адрес (место нахождения) исполнителя;

Официальным местом нахождения юридического лица считается место его государственной регистрации (п. 1 ст.54 Гражданского кодекса РФ).

Неинформирование потребителей услуг об исполнителе, оказывающем коммунальные услуги, является административным правонарушением, предусмотренным ч.1 ст.14.8 КоАП РФ. За данное правонарушение исполнитель несет ответственность в виде штрафа от 5000 до 10000 рублей (постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.04.2007 г. №17 АП-1283/07-АК).

5. номер банковского счета и банковские реквизиты исполнителя, номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адреса сайта исполнителя в сети Интернет.

Причем в квитанции должны быть реквизиты именно исполнителя, а не посредников (ЕИРЦ, ИВЦ и т.п.). Как отмечено в письме Министерства регионального развития РФ от 2 мая 2007 г. №8167-ЮТ/07, «указание в платежном документе номеров банковских счетов или номеров «транзитных счетов» иных лиц (в том числе расчетно-кассовых, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров) законодательством Российской Федерации не предусмотрено».

6. название оплачиваемого месяца (т.к. согласно п.37 Правил расчетный период для оплаты коммунальных услуг установлен равным календарному месяцу);

Представление платежных документов по оплате услуг горячего и холодного водоснабжения за текущий месяц, то есть за потребленные услуги, является основанием для привлечения организации к ответственности по части 1 статьи 14.8 КоАП РФ (постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 29.07.2008 г. №Ф03-А73/08-2/2736).

Новоселам необходимо обратить внимание, что обязанность по внесению платы за жилое помещение возникает:

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма – с момента заключения такого договора (а не с даты вынесения постановления главы администрации или с даты других событий, как это иногда пытаются представить);
- у члена жилищного кооператива – с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника жилого помещения – с момента возникновения права собственности на жилое помещение. Однако необходимо иметь в виду, что если квартира передана новому собственнику, но он уклоняется от государственной регистрации за

собой права собственности, оплачивать услуги ЖКХ он тем не менее обязан (постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 20.09.2007 №Ф09-7694/07-С5).

7. наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги (холодное водоснабжение, отопление и т.д.);

8. размер тарифов (цен) на каждый вид коммунального ресурса;

Неуказание в платежном документе значений тарифов на услуги, социальной нормы потребления, единиц измерения, является основанием для привлечения организации к ответственности по части 1 статьи 14.8 КоАП РФ в виде штрафа от 5000 до 10000 рублей (постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 29.07.2008 г. №Ф03-А73/08-2/2736).

9. единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов (см. таблицу 1);

Таблица 1

«Единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов, которые должны указываться в платежных документах»

	Единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов, указываемые в квитанциях:	
	при наличии приборов учета	при отсутствии приборов учета
Электроснабжение	кВт*ч	Число жильцов (учитывается число граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении. Расчет производится по нормативам)
Холодное водоснабжение	куб.м	
Горячее водоснабжение	куб.м	
Газоснабжение	куб.м	
Отопление	Гкал	кв.м ²

Гражданин считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в нем более 5 дней подряд (пункт 56 Правил). Гражданин считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в нем более 5 дней подряд (пункт 56 Правил).

10. объем коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении (по каждому виду коммунальных услуг);

Если в жилом помещении установлены приборы учета, то оплату за коммунальные услуги потребитель производит в соответствии с показаниями этих приборов. Помимо этого, собственник жилого помещения оплачивает еще и часть коммунальных ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды. Но все же необходимость его участия как собственника жилого помещения в многоквартирном доме в расходах на содержание общего имущества не препятствует производству им оплаты за потребляемую воду по приборам учета. Ни ТСЖ

(ЖСК), ни управляющая компания, не вправе взимать плату по нормативам, если жилое помещение оборудовано приборами учета (определение Московского областного суда от 6 июня 2006г. по делу №33-5710).

11. размер платы за каждый вид коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в **жилом (нежилом) помещении;**

12. объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя;

13. размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на **общедомовые** нужды;

Согласно п.1 ст.39 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме. Доля каждого собственника в **таких расходах**, согласно п.2 ст.39 и п.1 ст.37 ЖК РФ, **пропорциональна общей площади его квартиры.**

Причем размер этой доли не зависит ни от каких других критериев (например, от порядка пользования). Даже если решением суда или соглашением собственников долей в квартире (бывших супругов, например) установлен порядок пользования квартирой, отличающийся от размеров долей в праве собственности, то размер платы каждого собственника определяется, тем не менее, исходя именно из размеров долей в праве собственности (Бюллетень судебной практики по гражданским делам президиум за 4 квартал 2005 года, утвержден постановлением президиума Свердловского областного суда от 15 февраля 2006 года).

Обязательное требование закона – чтобы плата за содержание и ремонт жилого помещения должна устанавливаться в размере, **обеспечивающем содержание общего имущества** в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (п.1 ст.156 ЖК РФ).

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда закреплены в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. №170.

За нарушение требований этих правил статьей 7.22 КоАП РФ установлена административная ответственность: «Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переоборудование жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением, – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц – от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей».

14. общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленных в многоквартирном доме за расчетный период;

15. показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса;

16. суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме;

17. сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с:

- *пользование жилым помещением временно проживающими потребителями;*
- *предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;*
- *временным отсутствием потребителя в занимаемом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета;*
- *уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;*
- *иными основаниями, установленными Правилами;*

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ: Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора о предоставлении коммунальных услуг должен указываться в **отдельном документе**. Этот документ исполнитель направляет потребителю.

18. сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

19. сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

Непредоставление потребителю льгот и преимуществ, установленных законом, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на юридических лиц – от пяти тысяч до десяти тысяч рублей (ч.3 ст. 14.8 Кодекса об административных правонарушениях РФ).

20. сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги (если такая рассрочка или отсрочка была предоставлена потребителю);

21. другие сведения, предусмотренные Правилами или договором о предоставлении коммунальных услуг (например, раздел «Уведомление», в который потребитель вносит текущие показания индивидуальных приборов учета).

Плата за коммунальные услуги в **жилом (нежилом) помещении** и плата за коммунальные услуги **на общедомовые нужды** многоквартирного дома подлежат указанию отдельными строками (пункт 70 Правил).

Примерная форма платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги и методические рекомендации по ее заполнению устанавливаются Министерством регионального развития Российской Федерации по согласованию с Федеральной службой по тарифам. На схеме №2 приведен проект этой формы (см. вкладку).

Чего НЕ должна содержать квитанция по оплате услуг ЖКХ

Печать не предусмотренной ни законодательством, ни договором с потребителем рекламы на платежных документах (квитанциях), предъявляемых потребителю коммунальных услуг, является неправомерной (постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.09.2008г. №Ф04-5737/2008).

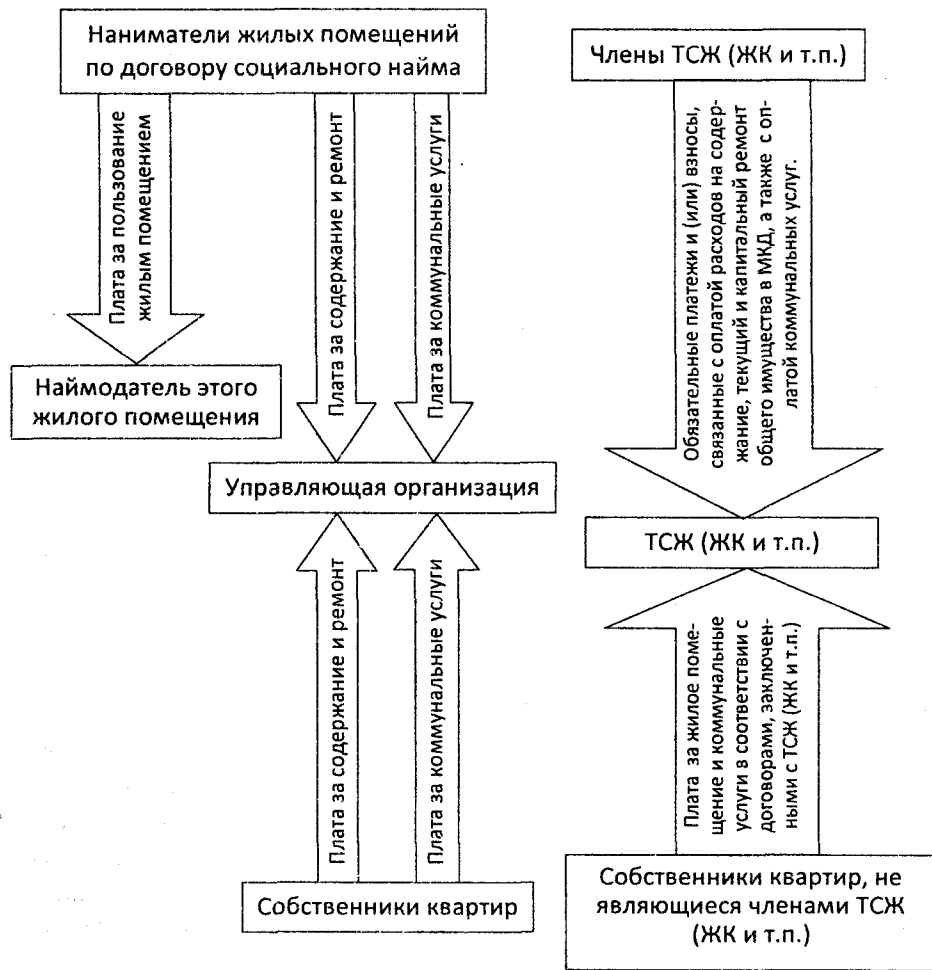
В квитанции по оплате услуг ЖКХ не должно содержаться информации о задолженности другого лица (например, выселенного из данной квартиры бывшего мужа собственницы). Решением по такому делу суд обязал управляющую компанию исключить из счетов-квитанций, направляемых на имя собственницы квартиры, сведения, не относящиеся к ее задолженности за жилищно-коммунальные услуги (определение президиума Верховного суда Республики Карелия от 06.04.2011г. по делу № 44г-12-2011).

В квитанции не должны быть реквизиты иных лиц кроме исполнителя (ЕИРЦ, ИВЦ и т.п.). Как отмечено в письме Министерства регионального развития РФ от 2 мая 2007г. № 8167-ЮТ/07, «указание в платежном документе номеров банковских счетов или номеров «транзитных счетов» иных лиц (в том числе расчетно-кассовых, информационно-расчетных, информационно-аналитических, вычислительных и иных подобных центров) законодательством Российской Федерации не предусмотрено».

В квитанции не должна взиматься плата за одни и те же услуги. Например, некоторые управляющие компании включают в квитанции строку «техобслуживание ОПУ (общедомовые приборы учета)». Однако ОПУ, согласно п.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ, являются частью общего имущества многоквартирного дома. Расходы по содержанию и ремонту общего имущества входят в состав платы за жилое помещение (ст. 155 ЖК РФ). Таким образом, включение в квитанции отдельной строкой «техобслуживание ОПУ» влечет двойную оплату за одни и те же услуги.

Потребитель! Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещения. Оплата за коммунальные услуги в случае временного отсутствия потребителя может быть снижена только в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

**Получатели платежей
по квитанциям по оплате услуг ЖКХ**



Потребитель! Смело отстаивай и защищай свои права на получение коммунальных услуг в полном объеме и надлежащего качества.

Что относится к содержанию и ремонту жилого помещения

Содержание и ремонт жилого помещения – это оплата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Что может быть отнесено к видам работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:

- Очистка кровли от мусора, листьев, снега, наледи;
- Промывка фасадов и цоколей;
- Проверка на плотность фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе и проверка герметичности внутридомового газопровода;
- Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем центрального отопления;
- Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках;
- Мытье оконных переплетов и дверных полотен, окон, оконных и дверных решеток на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, установка и снятие доводчиков на входных дверях в подъездах. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах;
- Подметание и мытье лестничных маршей, площадок и холлов, пола кабины лифта. Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, подоконников, приборов отопления, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков. Влажная протирка стен, дверей, потолка кабины лифта;
- Приведение в порядок чердаков и подвалов – очистка от мусора, дезинфекция и дератизация;

- Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода; мойка мусоропровода, оснащенного устройством для промывки, очистки и дезинфекции внутренней поверхности ствола мусоропровода; уборка мусоропроводных камер и загрузочных клапанов; очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода; устранение засоров;
- Техническое обслуживание специальных общедомовых технических устройств (лифтов с механическим оборудованием в машинном помещении, переговорных устройств, системы дымоудаления (ДУ) и противопожарной автоматики (ППА), общедомовых приборов учета, датчиков контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта) по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти;
- Техническое обслуживание ОДС, линии связи и оборудования, входящего в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты) по регламентам, установленными заводами-изготовителями либо уполномоченными организациями исполнительной власти;
- Внешнее благоустройство придомовой территории (в случае, если в составе общего имущества многоквартирного дома включен земельный участок);
- Очистка урн от мусора. Промывка урн, указателей улиц, домовых знаков. Уборка контейнерных площадок. Вывоз твердых бытовых отходов.

Виды работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома:

- Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, пандусов, крылец, зонтов-козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- Восстановление или замена отдельных участков полов на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах;
- Восстановление отделки стен, потолков ремонт лестничных клеток, технических помещений и вспомогательных помещений;

- Замена и восстановление (не более 15%) центрального отопления с выполнением наладочных и регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах;
- Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов систем холодного и горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков;
- Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода);
- Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования;
- Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования: освещение лестничных клеток, подвалов, чердаков, холлов, номерных знаков и уличных указателей; вводно-распределительное устройство в электрощитовой; кабельные линии по подвалу; поэтажная разводка и поэтажный щит; поэтажные щитовые с электросчетчиками во дворе в квартиру;
- Замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества дома;
- Восстановление работоспособности вентиляционных устройств и мусоропроводов;
- Ремонт почтовых ящиков;
- Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов специальных общедомовых технических устройств (лифтов, переговорных устройств (лифт-ОДС), системы ДУ и ППА, общедомовые приборы учета, датчиков контроля и линии связи открытия дверей, чердаков и подвалов с пульта);
- Устранение деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы;
- Герметизация стыков фасадных стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт, окраска, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей;

- Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей и ремонт кровельных покрытий, замена элементов внутреннего и наружного водостока, парапетных решеток, ремонт освещения, вентиляции, восстановление гидроизоляции;
- Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях.

**В состав услуг и работ управляющей
организации не входят:**

- Содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- Утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющимися помещениями общего пользования;
- Уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками земельных участков.

Жители оплачивают также:

- УСЛУГИ СВЯЗИ (телевизионное вещание, телефон, радиовещание), тарифы на которые устанавливаются поставщиками услуг.