**Памятка потребителю**

**Содержание общего имущества жильцами многоквартирного дома**

В соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса РФ **в состав общего имущества многоквартирного дома *(далее – МКД)* включаются:**

* 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 оборудование;
* помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и других мероприятий;
* крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование дома;
* земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Подробный перечень объектов общего имущества в многоквартирном доме определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

*Общее имущество в МКД принадлежит всем собственникам на праве общей долевой собственности. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, осуществляется на основании договора управления МКД, заключенного с каждым собственником (нанимателем) на срок до 5 лет, если иное не установлено законом.*

**Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества зависит от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

***Услуги и работы по содержанию общего имущества:***

* осмотр общего имущества;
* обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;
* уборка и санитарно-гигиеническую очистка помещений общего пользования, земельного участка;
* сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
* меры пожарной безопасности;
* содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, расположенными на земельном участке в составе дома;
* текущий и капитальный ремонт, подготовка к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных объектов, расположенных на земельном участке.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения, утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. N 290.

*Конкретный перечень услуг и работ утверждается на общем собрании собственников помещений в МКД и устанавливается в договоре управления МКД. Без утверждения такого перечня договор управления не может быть утвержден.*

*Собственники помещений имеют право в любое время затребовать в управляющей организации перечень выполняемых работ и информацию о том, с какой периодичностью они проводятся. Такие сведения предоставляются в течение 5 рабочих дней.*

**Услуги по управлению многоквартирным домом**

Кроме работ по содержанию общего имущества МКД **управляющие организации оказывают услуги по управлению МКД:**

* Прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением домом документов;
* Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений;
* Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД;
* Организация оказания услуг и выполнения работ;
* Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД,
* Иные услуги.

**Оплаты услуг и работ по содержанию общего имущества:**

* плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению МКД;
* за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;
* за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД;
* взнос на капитальный ремонт.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений или органом местного самоуправления.

**Порядок уменьшения платы за содержание жилого помещения**

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества или с нарушением срока оказания, управляющие организации **обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.** Уменьшение стоимости услуг производится по формуле:

****где: - размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);

- стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей)

 - количество календарных дней в месяце;

- количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.



**Приведем пример:** Жильцам дома в течение 14 дней оказывается некачественная услуга по уборке мест общего пользования.

Нужно знать стоимость соответствующей услуги в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей). *Предположим стоимость по уборке мест общего пользования в доме в месяц составляет* ***17 тыс. руб.***

Площадь мест общего пользования составит **6 тыс. кв. м.**, рассчитаем стоимость за 1 кв. м. – **17 тыс.р. : 6 тыс. кв.м.= 2,8 руб.**

Теперь осталось рассчитать стоимость услуги для нашей квартиры. Площадь квартиры равна **40 кв.м \* 2,8 руб. = 112 руб.**

После этого можно рассчитать размер уменьшения платы за содержание жилого помещения:

$$\frac{112}{30}\*14=52 руб.$$

*Таким образом, снижение размера платы составит* ***52 руб.***

**Алгоритм действий при выявлении факта нарушения качества услуг**

1. Сообщить в управляющую организацию в письменной или устной форме (в том числе по телефону). Необходимо указать свои ФИО, адрес дома с нарушением качества услуги. Сотрудник управляющей организации в свою очередь обязан сообщить свою фамилию, имя и отчество, номер, за которым зарегистрировано сообщение, и время его регистрации.

2. Составить акт проверки качества услуги не позднее 2 часов с момента получения сообщения. Акт составляется по числу заинтересованных лиц, 1 экземпляр акта передается потребителю. Акт является основанием для уменьшения размера платы. В случае не проведения исполнителем проверки в срок, акт составляется в присутствии 2 потребителей и подписывается председателем совета МКД.

3. Произвести перерасчет платы, который должен быть отражен в квитанции. Для этого необходимо обратиться с заявлением об изменении размера платы к управляющей организации в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения.

 С целью получения консультации  по вопросам защиты прав потребителей,  правовой помощи в подготовке претензий и исков, потребители могут обращаться в консультационный пункт Ирбитского филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области», г. Ирбит, ул. Мальгина, д. 9 каб. 10, тел. (343 55) 63628

Консультационный пункт Ирбитского

филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии

 в Свердловской области»