



МЭРИЯ

города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ЭНЕРГЕТИКИ,
ЖИЛИЩНОГО И КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА

ул. Трудовая, 1
г. Новосибирск, 630099
тел. (383) 228-88-04, факс (383) 228-88-09

от 27.03.2020 № 12/1/02641

На № ПГ-05467 от 06.03.2020

Гончарову Р.

Уважаемый Роман!

На Ваше обращение на официальный сайт мэрии города Новосибирска по ситуации в многоквартирном доме № 18 по пр. Дзержинского, поступившее для рассмотрения в департамент, сообщая.

Живые помещения, в многоквартирном доме № 18 по пр. Дзержинского в соответствии со ст. 19 ЖК РФ подразделяются в зависимости от целей использования на специализированный жилищный фонд и индивидуальный жилищный фонд.

В соответствии с договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана выполнять работы, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором, собственники же имеют право контролировать качество предоставляемых управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома), жилищных и коммунальных услуг.

Администрацией Дзержинского района города Новосибирска в 2019 году был объявлен открытый конкурс по отбору организации для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом по указанному адресу. Порядок проведения такого конкурса определен постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление).

По итогам проведения конкурса деятельность по управлению многоквартирным домом № 18 по пр. Дзержинского осуществляет АО «МУК». Именно данная управляющая организация несет обязанность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего обслуживания, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также ответственность перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

В соответствии с пунктом 41 Постановления, организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг. В данный момент

начисление оплаты за жилищные услуги производится согласно конкурсной документации. Размер платы за 1 кв.м. жилого (нежилого) помещения составляет 25,00 руб./м² за счет средств населения, 49,47 руб./м² за счет средств бюджета.

При этом следует отметить, что работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, включенные в минимальный перечень работ и услуг, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, обязательно должны быть предусмотрены в перечне.

Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по указанному адресу предусмотрено:

Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов здания;

- аварийное обслуживание;
- санитарное содержание помещений общежития, входящих в состав общего имущества;
- содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- дежурство вахтеров;
- механизированная уборка снега (без вывоза и утилизации);
- дератизация, дезинсекция;
- обслуживание противопожарной автоматики;
- техническое обслуживание общедомовых приборов учета.

Дополнительно сообщая, что приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», утверждена обязанность к размещению информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru>) ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом

Для ознакомления с данным перечнем работ и услуг заявитель может обратиться на официальный сайт ГИС ЖКХ в разделе – реестры объектов жилищного фонда - информация о способе управления многоквартирным домом.

Согласно статье 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации; контроль со стороны собственников помещений исполнения управляющей организацией ее обязательств, предусмотренных действующим законодательством и договором управления, от лица собственников помещений осуществляет совет и председатель совета дома.

Кроме того, 16.02.2016 в силу вступил Приказ 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». Из утвержденной данным приказом формы акта следует, что со стороны заказчика его подписывает уполномоченный собственник помещения в многоквартирном доме либо председатель Совета многоквартирно-

го дома, что подтверждает основную мысль законодателя, что систематический контроль за деятельностью управляющей организации возложен на собственников помещений в лице совета дома (председателя совета дома), который собственники помещений в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязаны избрать 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.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ отражается в акте нарушения качества оказания услуг или выполнения работ. Акт составляется с участием всех заинтересованных сторон (жители, управляющая организация), в котором должны быть указаны время и дата его составления.

Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Необходимо отметить, что по вопросам содержания общего имущества в многоквартирном доме, собственникам помещений в доме сначала необходимо обратиться в указанную управляющую организацию, а в случае ее бездействия обратиться в общественную приемную мэрии города Новосибирска (Красный проспект, 34, тел. 227-40-40) либо в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области (улица Ленина, 1, тел. 202-07-57), которая в соответствии с пунктом 11 постановления Правительства РФ от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре» имеет полномочия по осуществлению проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к содержанию общего имущества в доме, письменно или через официальные сайты в сети «интернет», предусматривающие обязательную авторизацию заявителя в единой системе идентификации и аутентификации, - <https://dom.gosuslugi.ru>, <https://dem.nso.ru>, с указанием наименования управляющей организации, не принявшей мер по устранению нарушения, а также приложения копии письменного обращения в управляющую организацию с отметкой о регистрации данного обращения в управляющей организации (дата, входящий номер), либо сообщения номера и даты устного обращения (по телефону), с указанием фамилии диспетчера, принявшего заявку. В данном случае контролирующий орган будет иметь все законные основания для привлечения к административной ответственности управляющей организации, знающей о данной проблеме и не принявшей необходимых мер для её устранения.

Начальник департамента

Д. Г. Перязев

Аркашов
2288867