

## Услуги по содержанию и ремонту жилого помещения

Согласно статьи 154 Жилищного кодекса РФ, под жилищными услугами для собственника помещения понимается: содержание и ремонт жилого помещения, включающие в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Для нанимателя жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде вместо позиции “капитальный ремонт” предусмотрена позиция “пользование жилым помещением” (плата за наем), поскольку капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда, а наниматель таковым не является.

Рассмотрим элементы, составляющие понятие “жилищные услуги” подробно, каждый в отдельности.

Некоторые собственники жилых помещений в многоквартирных домах до сих пор под словом “квартплата” понимают платежи исключительно за свою квартиру или комнату, и считают, что лестничные клетки, чердаки, подвалы, крыши и т.п. не имеют к ним никакого отношения. Между тем, по позиции “содержание и ремонт жилья” все собственники помещений платят за работы и услуги по содержанию и ремонту этого общего имущества дома, а не за собственные квартиры и комнаты. Так в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года, содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) 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;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Особый интерес здесь представляет пункт з), в соответствии с которым, позиция “содержание и ремонт жилья” предусматривает, помимо прочего, работы и услуги по проведению текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В свою очередь, под общим имуществом вышеуказанными Правилами понимается следующее. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи 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);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие 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);

д) 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) 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.

В соответствии со статьёй 154 Жилищного кодекса РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом,

содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

Таким образом, собственник помещения в многоквартирном доме, вступая во взаимоотношения с организацией-исполнителем должен понимать, что собственник помещения несёт бремя за содержание данного помещения и общего имущества дома. Первая составляющая “ремонт и содержание внутриквартирного пространства” – это дело собственника, и этим он обязан заниматься самостоятельно. А вот вторая составляющая “ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома” – дело другое. Для этих целей собственник помещения заключает в обязательном порядке письменный возмездный договор с исполнителем данных услуг (например, с управляющей организацией).

Согласно пункта 7 «Правил 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», утверждённых Постановлением Правительства от 13.08.2006 г. № 491 (далее Правила), в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, собственники помещений и наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма, вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в управляющую организацию.

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.

Лицо, которому направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Кроме того, основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения является акт нарушения качества в оказании услуг.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг отражается в акте нарушения качества услуг. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.