

# РЕКОМЕНДАЦИИ

## в помощь собственникам помещений в многоквартирных домах по содержанию общего имущества многоквартирного дома

### СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения.
2. Общее имущество в многоквартирном доме.
3. Содержание общего имущества многоквартирного дома.
4. Орган управления многоквартирным домом.
5. Выбор способа управления многоквартирным домом.
6. Управляющая организация.
7. Договор управления многоквартирным домом.
8. Рекомендуемый перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
9. Права и обязанности управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме.
10. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
11. Изменение размера платы за содержание и ремонт.

Рекомендации в помощь собственникам помещений в многоквартирных домах по содержанию общего имущества многоквартирного дома

#### 1. Общие положения:

Настоящие рекомендации разработаны с целью оказания методической помощи собственникам помещений в многоквартирном доме по содержанию общей долевой собственности, а также для получения в необходимых объемах коммунальных услуг надлежащего качества.

#### 2. Общее имущество в многоквартирном доме:

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) 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 обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

### **3. Содержание общего имущества многоквартирного дома:**

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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».

**Бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений в многоквартирном доме** в соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс). При этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

### **4. Орган управления многоквартирным домом:**

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса **органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.**

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

5) выбор способа управления многоквартирным домом;

6) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

7) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае 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, **собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома** из числа собственников помещений в данном доме (статья 161.1 Жилищного кодекса). Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

#### **5. Выбор способа управления многоквартирным домом:**

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.

**Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:**

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

#### **6. Управляющая организация:**

**При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.**

#### **7. Договор управления многоквартирным домом:**

Договор управления многоквартирным домом (далее – договор) заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. **При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор на условиях, указанных в решении данного общего собрания.**

По договору 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 либо застройщика при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Решения об утверждении перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, а решения о проведении капитального ремонта общего имущества принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

**Условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.**

Договор, за исключением договора, заключаемого застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

**Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.**

**8. Рекомендуемый перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома:**

**СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

СОДЕРЖАНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ Е (поддержание надлежащего технического и санитарного состояния)	РЕМОНТ (работы по восстановлению и улучшению состояния имущества, обеспечению безопасности)		БЛАГОУСТРО Й СТВО ТЕРРИТОРИИ
САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	КАПИТАЛЬН ЫЙ РЕМОНТ

<p>Поддержание требуемого санитарного состояния общего имущества и мест общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• уборка мест общего пользования в доме;</li> <li>• уборка общественных помещений;</li> <li>• уборка придомовой территории;</li> <li>• сбор и вывоз твердых бытовых отходов и мусора;</li> <li>• санитарно-эпидемиологические мероприятия.</li> </ul>	<p>Поддержание нормативных режимов и параметров состояния здания, инженерных систем и оборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• технический контроль/осмотр;</li> <li>• подготовка к сезонной эксплуатации;</li> <li>• наладка/регулировка инженерного оборудования.</li> </ul>	<p>Поддержание требуемого уровня технического состояния, устранение неисправностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• профилактические работы – предупреждение аварий и для продления срока службы;</li> <li>• частичная замена (до 20%);</li> <li>• выполнение ремонтов по заявкам жителей;</li> <li>• устранение аварийных ситуаций, непосредственно представляющих угрозу жизни, здоровью или безопасности людей или имущества.</li> </ul>	<p>Работы по замене отдельных конструктивных элементов и коммуникаций, невыполнение которых влечет возникновение угрозы имуществу или дополнительных финансовых потерь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• замена по окончании срока эксплуатации;</li> <li>• замена в результате износа;</li> <li>• модернизация;</li> <li>• реконструкция</li> </ul>	<p>Работы по повышению удобства и комфортности придомовой территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• освещение дорожки, проезды, парковки;</li> <li>• озеленение и уход за зелеными насаждениями;</li> <li>• устройство детских и спортивных площадок;</li> <li>• оборудование мест отдыха.</li> </ul>
--	--	--	--	--

Примерное содержание услуг и работ по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества с указанием периодичности их выполнения приведено в приложении № 1.

## **9. Права и обязанности управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме:**

### **Управляющая организация (исполнитель) обязана:**

- 1) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах, надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и договором;
- 2) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;
- 3) самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

- 4) устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;
- 5) при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал;
- 6) производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;
- 7) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников помещений в многоквартирном доме на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;
- 8) в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять собственнику помещений в многоквартирном доме извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;
- 9) при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от собственника помещений в многоквартирном доме (или потребителя) об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность собственника помещений в многоквартирном доме (или потребителя) и ликвидацию обнаруженной утечки;
- 10) информировать собственника помещений в многоквартирном доме (или потребителя) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
- 11) информировать собственника помещений в многоквартирном доме (или потребителя) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- 12) по требованию собственника помещений в многоквартирном доме (или потребителя) направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;
- 13) производить по требованию собственника помещений в многоквартирном доме сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления собственнику помещений в многоквартирном доме платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);
- 14) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

**Управляющая организация (исполнитель) имеет право:**

- 1) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);
- 2) требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещений в многоквартирном доме время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;
- 3) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

**Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право:**

- 1) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;
- 2) получать от управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (см. заявление о предоставлении информации – приложение № 2), акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;
- 3) быть в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;
- 4) требовать от управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором, а также возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника помещений в многоквартирном доме (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 5) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

**Собственник помещений в многоквартирном доме обязан:**

- 1) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них управляющей организации и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению;
- 2) в целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых собственнику помещений в многоквартирном доме, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;
- 3) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги;
- 4) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

**10. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества:**

В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества собственник помещений в многоквартирном доме уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации или иную службу,

указанную управляющей организацией - исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба). Образец претензии в управляющую организацию приведен в приложении № 3.

Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано собственником помещений в многоквартирном доме в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом собственник помещений в многоквартирном доме обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить собственнику помещений в многоквартирном доме сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

Если собственник помещений в многоквартирном доме (или его представитель) и управляющая организация (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления коммунальных услуг, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей.

По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается собственником помещений в многоквартирном доме (или его представителем) и управляющей организацией (или его представителем).

В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (примерная форма акта приведена в приложении № 4).

Датой начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

- 1) время подачи собственником помещений в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- 2) время, указанное в акте, составленном управляющей организацией в случае выявления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- 3) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета.

Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества составляется в 2 экземплярах, один из которых передается собственнику помещений в многоквартирном доме, второй остается в управляющей организации.

В случае причинения управляющей организацией или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещений в многоквартирном доме или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация (или ее представитель) и собственник помещений в многоквартирном доме (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.



Указанный акт должен быть составлен управляющей организацией и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу.

В случае невозможности подписания акта собственником помещений в многоквартирном доме (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

Период предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается окончанным:

- 1) со дня подписания собственником помещений в многоквартирном доме (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг;
- 2) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

**Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты управляющей организацией неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.**

В случае неудовлетворения (полного или частичного) управляющей организацией претензии (заявления) о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, а также об уплате неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором, собственник помещений в многоквартирном доме имеет право подать в суд соответствующий иск о защите прав потребителя коммунальных услуг (см. образец типового искового заявления потребителя в суд о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (после оплаты коммунальных услуг) – приложение № 5).

#### **11. Изменение размера платы за содержание и ремонт:**

В соответствии с Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, **в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в многоквартирном доме.**

Собственники помещений в многоквартирном доме 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 управляющей организацией.

Управляющая организация обязана в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления направить соответственно собственнику помещения в многоквартирном доме извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в многоквартирном доме пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

**12. В случаях непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по содержанию общего имущества в многоквартирном доме управляющей организацией собственник помещений в многоквартирном доме имеет право обжаловать действия управляющей организации, направив соответствующие заявления:**

1. Мировому судье (в соответствии с компетенцией, установленной статьей 3 Федерального закона от 17.12.1998 № 188-ФЗ «О мировых судьях в Российской Федерации», при цене иска, не превышающим 50 000 рублей) или в районный суд (иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены в суд по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора – статья 29 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

2. В прокуратуру Калининградской области, г. Калининград, ул. Горького, д. 4 (осуществляет рассмотрение всех видов нарушений ЖКХ).

3. В Управление Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области, г. Калининград, ул. Барнаульская, д. 4 (осуществляет рассмотрение фактов нарушений антимонопольного законодательства в сфере ЖКХ).

4. В Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области (Роспотребнадзор), г. Калининград, ул. Иванникова, д. 5 (осуществляет рассмотрение фактов нарушений прав потребителей в сфере ЖКХ).

5. В Государственную жилищную инспекцию Калининградской области, г. Калининград, ул. Барнаульская, д. 4 (осуществляет рассмотрение фактов нарушений жилищного законодательства).

6. В саморегулируемую организацию (СРО) - Некоммерческое партнерство «Управляющих компаний жилищно-коммунального хозяйства Калининградской области «Стандарты управления недвижимостью», г. Калининград, ул. Сергеева, д. 14-412 (осуществляет рассмотрение всех видов нарушений в отношении управляющих организаций, являющихся членами СРО).

При направлении жалобы на действия (бездействие) управляющей организации к жалобе необходимо приложить копии актов, обращений в управляющую организацию и имеющихся ответов. Образцы документов приведены в приложениях №№ 2, 3, 4 и 5 к настоящим рекомендациям.

## **Приложение № 1**

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, включая периодичность их исполнения, определяются договором управления многоквартирным домом с учетом положений Жилищного кодекса, Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлений Правительства Российской Федерации от 02.10.2009 № 782 «Об утверждении технического регламента о безопасности лифтов», от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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», Приказа Госстроя Российской Федерации от 22.08.2000 № 191 «Об утверждении рекомендаций по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда», Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия. ГОСТ Р 51617-2000» и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, включая периодичность их исполнения, должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

**Примерный (рекомендуемый) перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

**1. Состав и периодичность работ по содержанию мусоропровода (выполняется при оборудовании дома мусоропроводом)**

№ Перечень работ	Рекомендуемая периодичность
1 Удаление мусора из мусороприёмных камер, уборка мусороприёмных камер, мойка сменных мусоросборников	ежедневно
2. Уборка клапанов мусоропроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
3 Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
4 Устранение засора мусоропровода	по мере необходимости в течение суток

**2. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в зависимости от этажности дома)**

№ Перечень работ	Периодичность
1 Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	ежедневно
2 Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	2 раз в неделю
3 Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4 Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
5 Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в 6 месяцев
6 Мытье окон	1 раз в год

**3. Состав и периодичность работ по содержанию лифта(ов) (выполняется при оборудовании дома лифтом)**

№ Перечень работ	Периодичность
1 Мытьё пола кабины лифта	ежедневно

- |   |   |                |
|---|---|----------------|
| 2 | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 3 | Техническое освидетельствование                                 | 1 раз в год    |
| 4 | Техническое обслуживание, диспетчерская связь                   | постоянно      |

**4. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки. Данные работы выполняются в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).**

№	Перечень работ	Классы территорий		
1	2	3		
<b>Холодный период (с 01 сентября по 30 апреля)</b>				
1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки
2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже чем через 3 часа во время снегопада и 1 раз в 3 суток в дни без снегопада	по мере необходимости, но не реже чем через 2 часа во время снегопада и 1 раз в 2 суток в дни без снегопада	по мере необходимости, но не реже чем через 1 час во время снегопада и 1 раз в сутки в дни без снегопада
3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток в дни без снегопада	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток в дни без снегопада	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 1 сутки в дни без снегопада
4	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток во время гололёда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки во время гололёда	
5	Посыпка территории противогололедными материалами			по мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок

				окончания всех работ - 3 часа
6	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток (промывка - 1 раз в месяц)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток (промывка - 1 раз в месяц)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки (промывка - 1 раз в месяц)
7	Уборка контейнерных площадок			ежедневно
8	Уборка площадки перед входом в подъезд			ежедневно

**Теплый период (с 01 мая по 31 августа)**

9	Подметание и частичная уборка территории	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
10	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов			1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)
11	Уборка газонов			по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
12	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)			по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
13	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха			по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
14	Прочистка ливневой канализации			по мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с планом - графиком
15	Уборка контейнерных площадок			ежедневно
16	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приемка			1 раз в неделю

1 Среднее количество пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м: - при движении до 50 чел.-ч - I класс - при движении от 51 до 100 чел.-ч - II класс - при движении от 101 и более чел.-ч - III класс

**5. Состав и периодичность работ по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора (с обслуживаемых контейнерных площадок)**

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора (при накоплении более 1 куб. м)	По мере необходимости но не реже 1 раза в неделю в соответствии с планом-графиком

## 6. Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	постоянно
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	постоянно

## 7. Состав и периодичность обязательных плановых осмотров визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту)

№	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров		Примечание
		(раз в год) <sup>2</sup> Частичный		
Общий				
1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	-
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	-
4	Металлические конструкции	2	-	-
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2	-	-
6	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	2	-	-
7	Дворовое освещение	По мере необходимости	По мере необходимости	Чрезвычайные ситуации, на следующий день
8	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	2	-	Электрощитки на квартиры
9	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	2	-	по графику упр. организации
10	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2	-	по графику упр. организации
11	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	-	По мере необходимости	При проведении общих осмотров
12	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	не реже 1 раза в 1 месяц	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
13				Осмотр водомерных узлов
14				Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях

2 Плановые осмотры жилых зданий: - общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство; - частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

**8. Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)**

№	Перечень работ	Периодичность
	для жилого дома этажностью до 6 эт.	для жилого дома этажностью свыше 6 эт.
1	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год: чердак, кровля, тех.этаж
2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и предметов	2 раза в год
3	Закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	по необходимости
4	Проверка исправности слуховых окон, выходов на кровлю	по мере необходимости
5	Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости
6	Очистка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
7	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости
8	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости
9	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	регулярно
10	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости
11	Смена шпингалетов на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости
12	Смена ручек на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости
13	Установка пружин на входных дверях	по мере необходимости

**9. Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)**

№	Перечень работ	Периодичность
---	----------------	---------------

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения | 2 раза в месяц, с заменой запорных устройств при необходимости |
| 2 | Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации   | по мере необходимости, с заменой креплений трубопроводов       |
| 3 | Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения  | по мере необходимости  |
| 4 | Уплотнение резьбовых соединений   | по мере необходимости  |
| 5 | Проверка изоляции трубопроводов   | по мере необходимости с восстановлением изоляции               |
| 6 | Промывка и прочистка водоподогревателя  | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год                 |
| 7 | Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации  | по мере необходимости  |

**10. Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)**

- | № | Перечень работ   | Периодичность         |
|---|--|-----------------------|
| 1 | Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках) | по мере необходимости |
| 2 | Замена перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках                  | по мере необходимости |
| 3 | Мелкий ремонт выключателей в подъездах, подвалах, чердаках                           | по мере необходимости |
| 4 | Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах                                  | по мере необходимости |

**11. Состав и периодичность работ по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)**

- | № | Перечень работ   | Периодичность                                     |
|---|--|---|
| 1 | Детальный осмотр разводящих трубопроводов  | по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц  |
| 2 | Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматич. устройств) | по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю |
| 3 | Удаление воздуха из системы отопления  | по мере необходимости                             |
| 4 | Промывка грязевиков  | 1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения |
| 5 | Контроль за параметрами теплоносителя  | ежедневно   |
| 6 | Проверка исправности запорно - регулирующей  | по мере необходимости, но не реже 2 раз в год     |

арматуры



7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года с заменой до 2 запорных устройств в год
8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год, с восстановлением изоляции
10	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля
11	Промывка системы отопления дома	ежегодно после окончания отопительного сезона
12	Регулировка и наладка системы отопления дома	ежегодно в начале отопительного сезона

## 12. Состав, периодичность прочих услуг

№	Перечень работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования	в соответствии с нормативно-технической документацией
2	Вывоз и утилизация бытового мусора	5 раз в неделю
3	Проведение дератизации и дезинсекции	дератизация 1 раз в квартал, дезинсекция по необходимости, но не реже чем 2 раза в год
4	Проведение дополнительной дератизации и дезинсекции	по мере необходимости
5	Проверка качества воды	в соответствии с планом - графиком
6	Обслуживание вентиляционной системы дома	тех. осмотры; прочистка дымовентиляционных каналов в соответствии с нормативно-технической документацией; пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в 3 года; устранение засоров по заявкам

## 13. Состав услуги управления

№	Перечень работ	Периодичность
1	Административно-управленческие расходы управляющей организации	Постоянно
2	Учетно-расчетное обслуживание	учетно-расчетное обслуживание по рабочему расписанию, формирование платежных документов 1 раз в месяц
3	Услуги банка (комиссионное вознаграждение банка за прием платежей за коммунальную и жилищную услуги)	Постоянно
4	Информационные услуги (диспетчерские услуги)	Круглосуточно

**Примечание: Примерный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома носит рекомендательный характер.**

**Приложение № 2**

**ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИНФОРМАЦИИ**

\_\_\_\_\_  
(Наименование управляющей организации)

\_\_\_\_\_  
(адрес)

От \_\_\_\_\_

проживающего (ей) по адресу: \_\_\_\_\_

**ЗАЯВЛЕНИЕ**

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИНФОРМАЦИИ**

Я являюсь собственником жилого помещения, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_  
Управление                      данным                      домом                      осуществляет                      Ваша                      организация

\_\_\_\_\_  
(наименование организации)

С «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. мне выставили платёжный документ, где отдельной графой были выставлены для оплаты следующие виды услуг:

1. Электроэнергия по показаниям общедомового прибора учёта  
в размере \_\_\_\_\_ рублей за период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.
2. Отопление – общедомовое потребление  
в размере \_\_\_\_\_ рублей за период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.
3. Водоотведение – общедомовое потребление  
в размере \_\_\_\_\_ рублей за период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.
4. ХВС (ГВС) – общедомовое потребление  
в размере \_\_\_\_\_ рублей за период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пунктом 49 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006, статьей 10 Закона Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992 «О защите прав потребителей»,

**ПРОШУ:**

1. Разъяснить порядок начисления выставленных сумм (с указанием формулы и фактических значений, применяемых при начислении мне платы).
2. Предоставить следующую информацию:  
об объёмах общедомового потребления, на основании которого мне выставлена плата;  
о наличии в нашем доме коллективных (общедомовых) приборов учёта (далее ПУ) электроэнергии, отопления, холодного и горячего водоснабжения;

об опломбировке коллективных (общедомовых) ПУ, их поверке, о наличии паспорта, позволяющего определить, какой режим прибор имеет (однотарифный или двухтарифный);  
о том, каким образом снимаются показания общедомовых приборов учёта, с какой периодичностью;

о том, принимает ли участие ресурсоснабжающая организация в снятии показаний общедомовых приборов учёта;

о том, подключены ли нежилые помещения (если таковые имеются в доме или на территории дома) к общедомовому прибору учёта.

3. В случае наличия в нашем доме общедомовых приборов учёта прошу предоставить мне для ознакомления журнал учёта показаний.

В случае неисполнения вышеназванных требований в добровольном порядке оставляю за собой право:

1. Обратиться в Государственную жилищную инспекцию Калининградской области с целью привлечения к административной ответственности

\_\_\_\_\_ (наименование организации)

за нарушения законодательства в сфере защиты прав потребителей.

2. Обратиться в суд с иском о взыскания с Вашей организации убытков и выплаты неустойки за просрочку исполнения требований потребителя (статья 28 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»).

О принятом решении прошу Вас уведомить письменно (в течение 3 дней с момента получения заявления)

Приложение:

1. \_\_\_\_\_

(копия квитанции за \_\_\_\_\_ расчётный месяц)

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

Документы представлены в 1 экземпляре на \_\_ листах.

\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ .200\_\_ г.

Дата Подпись

\* Порядок вручения заявления:

Один экземпляр заявления под роспись вручается уполномоченному лицу управляющей организации с указанием фамилии, должности, даты вручения.

В случае отказа управляющей организации в принятии заявления его необходимо направить заказным письмом с уведомлением.

### Приложение № 3

### ОБРАЗЕЦ ПРЕТЕНЗИИ В УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ

Руководителю

Управляющей организации

\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

Проживающего по адресу: \_\_\_\_\_

### Претензия

Я проживаю в доме, обслуживаемом Вашей организацией. Являясь исполнителем жилищных и коммунальных услуг, Ваша организация обязана предоставить потребителю услуги

надлежащего качества и в объемах, установленных законодательством Российской Федерации и договором управления многоквартирным домом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

Ваша организация исполняет свои обязательства ненадлежащим образом. Ненадлежащее исполнение выразилось в том, что \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

Указанные действия (бездействие) противоречат требованиям Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», согласно которому исполнитель обязан оказать услугу, качество которой соответствует условиям договора, Правилам предоставления коммунальных услуг, а потребитель имеет право на то, что чтобы коммунальные услуги были безопасны для его жизни, здоровья, а также не причиняли вреда его имуществу.

На основании статей 27-31 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», Правил предоставления коммунальных услуг

ПРОШУ:

В срок до \_\_\_\_\_ своими силами и средствами безвозмездно устранить указанные недостатки, выполнив следующие работы: \_\_\_\_\_ в срок до \_\_\_\_\_, а также пересчитать оплату по виду непредоставления жилищных и коммунальных услуг.

Ответ прошу сообщить в письменной форме. В случае отклонения моей претензии буду вынужден обратиться в суд за защитой своих прав потребителя и возмещением убытков.

При удовлетворении иска суд может также взыскать с исполнителя штраф в размере 50% цены иска за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя, в связи с чем предлагаю спор решить в досудебном порядке.

Подпись дата

\* Порядок вручения претензии:

Один экземпляр претензии под роспись вручается уполномоченному лицу управляющей организации с указанием фамилии, должности, даты вручения.

В случае отказа управляющей организации в принятии претензии ее необходимо направить заказным письмом с уведомлением.

#### **Приложение № 4**

#### **ОБРАЗЕЦ АКТА**

АКТ №

г. \_\_\_\_\_

1.1. Комиссия в составе:

Представителей управляющей организации:

1. \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., должность)

Собственника жилья \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., адрес)

составила настоящий акт в том, что в период с \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. по \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин « \_\_\_\_ »

\_\_\_\_\_ 200\_\_ г. в квартире (доме) по адресу:

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. собственника жилья)

имело место \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(характер снижения качества и наименование услуги)

1.2. Потребитель услуги не имеет (имеет) задолженности по внесению жилищно-коммунальных платежей (ненужное зачеркнуть).

1.3. Отметка представителя управляющей организации

(указать № и дату акта об аварии, если таковая имела место)

1.4. Подписи сторон:

Собственник жилья \_\_\_\_\_

Управляющая организация \_\_\_\_\_

2.1. Фактическое время и дата восстановления качества

услуги \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин. «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

2.2. Подписи сторон:

Собственник жилья \_\_\_\_\_

Управляющая организация \_\_\_\_\_

**Образец типового искового заявления потребителя в суд о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (после оплаты коммунальных услуг)**

**Мировому судье (в районный суд)**

\_\_\_\_\_ (наименование, адрес)

Истец: \_\_\_\_\_

(ФИО собственника жилого помещения, адрес)

Ответчик: \_\_\_\_\_

(наименование управляющей организации, адрес)

Третье лицо: \_\_\_\_\_

(наименование расчетного центра, адрес)

Цена иска: \_\_\_\_\_

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**О защите прав потребителя коммунальных услуг**

В соответствии с договором от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. (или решением собрания собственников жилья) коммунальные услуги мне оказывает управляющая организация \_\_\_\_\_. Свои обязательства по указанному договору по оплате потребленных коммунальных услуг я исполнял (а) своевременно.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. одновременно с квитанцией на оплату коммунальных услуг за \_\_\_\_\_ месяц 200\_\_ года от расчетного центра я получил (а) информационное письмо о проведенном перерасчете и начислении платы за услугу «водоснабжение общедомовой учет» и «водоотведение общедомовой учет» за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_.

В связи с тем, что я не согласен (а) с проведенным перерасчетом, а именно с порядком проведения перерасчета, я обратился (ась) в адрес ответчика для решения моих требований в досудебном порядке, так как перерасчет был произведен с нарушением законодательства Российской Федерации, в том числе, статей 8, 10 Закона Российской Федерации «О защите

прав потребителей», пунктов 38 и 42 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

Однако управляющей организацией и расчетным центром в решении вопроса мне было отказано, так как до настоящего времени ответов на свои требования от них я не получал (а).

При этом «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. я получил (а) квитанцию на оплату коммунальных услуг за \_\_\_\_\_ месяц 200\_\_ года, в которой ответчиком и третьим лицом были проведены начисления платы за коммунальные услуги «водоснабжение общедомовой учет» и «водоотведение общедомовой учет» за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_.

Своими действиями ответчик и третье лицо причинили мне моральный вред, который выражается в физических и нравственных страданиях. Услуга, оказанная ответчиком, повлекла за собой дополнительные незапланированные расходы, чем нанесла вред моему имуществу (в случае, если на момент подачи иска уже были оплачены услуги «водоснабжение общедомовой учет» и «водоотведение общедомовой учет»).

На основании изложенного, статей 15 и 17 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», статей 11 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 14, 38, 42,76 и 77 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, руководствуясь статьями 3 и 29 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации

**ПРОШУ:**

1. Признать действия управляющей организации \_\_\_\_\_ и расчетного центра по начислению платы за коммунальные услуги «водоснабжение общедомовой учет» и «водоотведение общедомовой учет», по проведению перерасчета незаконными.

2. Взыскать с ответчика оплаченную мной сумму \_\_\_\_\_ рублей за «водоснабжение общедомовой учет» и «водоотведение общедомовой учет» (в случае, если на момент подачи иска уже были оплачены услуги «водоснабжение общедомовой учет» и «водоотведение общедомовой учет»).

3. Обязать ответчика компенсировать причиненный мне моральный вред в размере \_\_\_\_\_ рублей.

4. Взыскать с ответчика неустойку в размере \_\_\_\_\_ рублей за нарушение сроков удовлетворения моих требований как потребителя и за невыполнение моего требования.

**Приложение:**

1. Исковое заявление в 3 экземплярах.

2. Копии квитанций об оплате коммунальных услуг за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ 200\_\_ года (указать конкретный соответствующий период).

3. Копия договора управления многоквартирным домом.

4. Копии требований (претензии, заявления) в адрес ответчика и третьего лица.

\* В соответствии с пунктом 3 статьи 17 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» потребители по искам, связанным с нарушением их прав, освобождаются от уплаты государственной пошлины в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.