О плате за содержание общего имущества в многоквартирном доме

и расщеплении платежей.

Уважаемые жители города Нарьян-Мара!

На сайте Администрации города в разделе Информация/Жилищно-коммунальная сфера размещена информация по многоквартирным домам, включающая в себя конструктивные показатели по каждому многоквартирному дому города Нарьян-Мара (далее – МКД), выбранный способ управления, наименование управляющей организации, установленный договором управления размер платы за содержание жилого помещения и наличие решения собственников МКД о расщеплении платежей.

Обращаем Ваше внимание, что постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения", утвержден **минимальный перечень обязательных работ** **и услуг по содержанию общего имущества** *(*[*скачать 1*](http://adm-nmar.ru/images/Ekonom/%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8C_1.docx)*).*

Меньшее количество работ выполнять недопустимо, и вы, как собственники жилья, имеете право требовать, а управляющая организация обязана выполнять перечисленные виды работ, в зависимости от конструктивных характеристик и благоустройства вашего дома. И, соответственно, данные работы должны быть включены в тариф на содержание общего имущества в полном объеме.

В целях поддержания конструктивных элементов домов в надлежащем состоянии и обеспечения нормального функционирования всех систем, законодательством не предусмотрено сокращение данного минимального перечня работ, поэтому решением собственников тариф на содержание должен быть утвержден с учетом всех видов работ.

По заявлению собственников МКД, управляющая организация может ежемесячно делать перерасчет (исключать из платы) по тем видам работ, которые граждане могут самостоятельно выполнять. Например, по уборке мест общего пользования (подъезды, придомовая территория).В этом случае ответственность за надлежащее санитарное состояние указанных мест будут нести уже сами собственники.

Напомним, что обязанность по содержанию общего имущества закреплена Жилищным кодексом РФ за всеми собственниками помещений, независимо от того, пользуются они этим имуществом или нет. То есть, даже если Ваша квартира расположена на первом этаже и вы не пользуетесь лифтом, платить за его содержание всё равно придётся. Законодательством определено, что плата вносится не за пользование общим имуществом, а за его содержание в технически исправном состоянии.

Но в одном законодательство непреклонно: весь перечень работ должен выполняться в обязательном порядке: от осмотра крыш до уборки снега в зимний период. И если дом имеет управляющую организацию, то она и обеспечивает выполнение этих работ. А обязанность населения – оплатить эти работы своевременно и в полном объёме.

Администрацией МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" разработаны и утверждены постановлением от 29.04.2014 № 1214 Методические рекомендации по определению размера платы за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, которые позволяют управляющим организациям рассчитать экономически обоснованный тариф на содержание общего имущества на все виды работ.

Типовой расчет размера платы за содержание и ремонт жилых помещений МКД с указанием обязательных видов работ и услуг можно посмотреть здесь *(*[*скачать 2*](http://adm-nmar.ru/images/Ekonom/%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8C_2.xlsx)*).*

Вы также можете изучить информацию о соответствии установленного размера за содержание и ремонт жилых помещений МКД экономически-обоснованному размеру, который рассчитан в зависимости от конструктивных характеристик и степени благоустройства вашего дома *(*[*скачать 3*](http://adm-nmar.ru/images/Ekonom/%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8C_3.xlsx)*).*

Если вы видите, что установленный тариф на содержание ниже экономически обоснованного, это значит, что в услугу содержания вашего дома не включены какие-то работы, либо стоимость работ указана номинально (т.е. не соответствует фактическому размеру расходов на ее выполнение). Как показывает практика, чаще всего управляющие организации исключают из тарифа механизированную уборку территории и содержание и ремонт септиков и выгребных ям, так как это наиболее затратные виды работ. И именно поэтому, ваш двор и тротуары зимой занесены снегом, а дом регулярно "плавает" в сточных водах.

Кроме того, необходимо заострить Ваше внимание на необходимость принятия решения о расщеплении платежей, т.е. за поставленные коммунальные услуги платить напрямую ресурсоснабжающей организации (например, МУ ПОК и ТС), за содержание и ремонт жилых помещений – управляющей организации. И тогда, недобросовестные управляющие организации не смогут заимствовать денежные средства населения, предназначенные к перечислению за коммунальные услуги, на нужды содержания своей компании. И ресурсоснабжающие организации, которые обеспечивают Вас теплом, горячей и холодной водой, водоотведением, перестанут быть заложниками недобросовестных УО и смогут стабилизировать финансовую ситуацию предприятия.

Информацию о динамике задолженности управляющих организаций и населения можно посмотреть здесь *(*[*скачать 4*](http://adm-nmar.ru/images/Ekonom/%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8C_4.xlsx)*).*

Информацию о наличии решения собственников МКД о расщеплении платежей можно также посмотреть здесь *(*[*скачать 3*](http://adm-nmar.ru/images/Ekonom/%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8C_3.xlsx)*)*.

Уважаемые жители города Нарьян-Мара!

Администрация МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар" просит Вас внимательно посмотреть в приложениях информацию по своему дому и проверить соответствие тарифов и наличие решения о расщепления платежей по вашему дому.

В случае наличия несоответствия установленного размера тарифа экономически-обоснованному размеру, либо отсутствия решения о расщеплении платежа, вы, как собственник, имеете право инициировать собрание собственников вашего дома.

МКУ "Управление городского хозяйства г.Нарьян-Мара" поможет Вам организовать собрание и ответит на Ваши вопросы. Для этого необходимо обратиться по адресу г. Нарьян-Мар, ул. Рабочая д. 14 Б, по телефону 4-01-46.

В случае наличия нарушения управляющей организацией принятого собранием собственников решения, Вы можете сообщать о факте нарушения в Прокуратуру НАО, Государственную инспекцию строительного и жилищного надзора НАО, Администрацию МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар".

С уважением, городская Администрация.