

АЗБУКА СОВЕТА СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Домовой Совет.

1. Собственники помещений МКД на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме (ст. 161.1 ЖК РФ).

2. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

3. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения

- о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом,
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также
- предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения

- по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления,
- содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в МКД до рассмотрения на общем собрании свое **заключение по условиям проектов договоров**, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

5) **осуществляет контроль за оказанием услуг**

4. Председатель совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров

2) доводит до сведения общего собрания собственников результаты переговоров.

3) на основании доверенности, выданной собственниками заключает на условиях, указанных в решении общего собрания, договор управления МКД. По договору управления МКД. приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД., предоставившие председателю совета МКД. полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении МКД собственниками копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности.

5) подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

6) акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

7) акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в управляющую компанию;

8) на основании доверенности, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

5. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

6. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

ст. 161.1., п.8, Жилищного Кодекса РФ (ФЗ-188 от 29.12.2004г., ст. 161.1 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Техническая эксплуатация жилищного фонда.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

Содержание и ремонт жилищного фонда

Граждане, проживающие в домах муниципального и государственного жилищного фонда, пользуются жильем в порядке, установленном [гражданским](#) и [жилищным](#) законодательством.

Обслуживание и ремонт мест общего пользования в многоквартирных жилых домах выполняются в установленном порядке.

Государственный контроль за соблюдением всеми участниками жилищных отношений настоящих Правил осуществляется Государственной жилищной инспекцией Российской Федерации

Капитальный ремонт многоквартирного дома.

Согласно [пункту 2.4.2](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170, при капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилищного фонда, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального энергопотребления.

В соответствии с приложением N 8 к указанным Правилам [примерный перечень](#) работ по капитальному ремонту дома включает такие элементы, как:

- обследование жилых зданий и изготовление проектно-сметной документации(ПСД);
- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов);
- модернизация и утепление жилых зданий;
- замена внутриквартальных инженерных сетей;
- осуществление авторского и технического надзора за производством работ;
- ремонт встроенных помещений в зданиях.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с **региональной адресной программой (РАП)** по проведению капитального ремонта многоквартирных домов относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

(п. 1 в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2010 N 441-ФЗ)

- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

- 3) ремонт крыш;

- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

- 5) утепление и ремонт фасадов;

- 6) ремонт фундаментов многоквартирных домов, в том числе на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

(п. 7 введен Федеральным [законом](#) от 29.12.2010 N 441-ФЗ)

ФЗ 185 21 июля 2007 г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

Текущий ремонт.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ (рекомендуемый)

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление,

восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

16. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо

соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

17. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий

Постановление № 170 от 27.09.2011г. ГК РФ по строительству и ЖKK «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Информационное письмо ФСТ РФ от 23.06.2005 N СН-3765/9. «вопросы расходов на техническое обслуживание внутридомового оборудования»

Предоставление коммунальных услуг.

Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 21.07.2008 N 549, от 29.07.2010 N 580, от 06.05.2011 N 354)

Контакты:

<http://www.jks-ps.ru>

ГКУ ЖА

Лебеденко Светлана Анатольевна т. 8-931-326-41-27., 497-37-56

Большая Монетная 11 3 этаж кабинет № 11

ООО «Жилкомсервис №1 Петроградского района»

ОСЖ (отдел по работе с собственниками жилья)

Тел: 346-07-68, 8 960 232 98 58

Начальник отдела ОСЖ - Короткова Анастасия Сергеевна

Главный специалист отдела ОСЖ - Гранкина Елена Александровна