



Закрытое акционерное общество

«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

«СПАС – Дом»

почтовый адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Федора Ивачева, 5, факс: (383) 222-22-87
юр. адрес: 630091, г. Новосибирск, Семьи Шамшиных, 69а тел: (383) 222-78-00

А.С. Греченевскому

г. Новосибирск,
пр-т Дзержинского, д. 81/2, кв. 36
Grechenevskiy_alexey94@mail.ru
89833080224

Уважаемый Алексей Сергеевич!

В ответ на Ваше заявление, поступившее в ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом» от 03.05.2024, сообщаю следующее:

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за **содержание и текущий ремонт общего имущества** в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

В соответствии с положениями ст. 156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Требования к содержанию общего имущества в МКД установлены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме № 491. В соответствии с п. 11.1 Правил № 491 Правительством Российской Федерации устанавливаются минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения утвержден постановлением Правительства от 03.04.2013г. № 290.

В соответствии с постановлением Правительства от 03.04.2013г. № 290 минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок,

- ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов;
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
 3. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
 4. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
 5. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов (в неканализованных МКД);
 6. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов;
 7. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты;
 8. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения;
 9. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Согласно п.11 Правил № 491 содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

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

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

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

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д.1) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

д.2) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями;

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, указанного в подпунктах «а» - «д» пункта 2 Правил №491, 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;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

Таким образом, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования

Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество.

Собственники помещений многоквартирного дома (далее - МКД) по адресу Проспект Дзержинского, д. 81/2 приняли решение, оформленное протоколом № 1 от 31.03.2024 г. внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, произвести начисления:

- по услуге «Ремонт общего имущества» с 01.04.2024 по 31.05.2024 в размере 27,20 руб./кв.м. равной сумме экономии по отоплению.

Дополнительную информацию об экономии по отоплению за 2023 год Вы можете получить в планово-экономическом отделе по ул. Фёдора Ивачева, 5 по телефону: 222-78-00.

Приложение:

1. Копия Протокола № 1 от 31.03.2024 г. внеочередного общего собрания собственников помещений МКД по адресу Проспект Дзержинского, д. 81/2 в 1 экз. на 2 стр.

Первый заместитель генерального директора



Е.В. Ткаченко