

# **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 (поддержание надлежащего технического и санитарного состояния)		РЕМОНТ (работы по восстановлению и улучшению состояния имущества, обеспечению безопасности)		БЛАГОУСТРОЙ СТВО ТЕРРИТОРИИ
САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ	
Поддержание требуемого санитарного состояния общего имущества и мест общего пользования: • уборка мест общего пользования в доме; • уборка общественных помещений; • уборка придомовой территории; • сбор и вывоз твердых бытовых отходов и мусора; • санитарно-эпидемиологические мероприятия.	Поддержание нормативных режимов и параметров состояния здания, инженерных систем и оборудования: • технический контроль/осмотр; • подготовка к сезонной эксплуатации; • наладка/регулировка инженерного оборудования.	Поддержание требуемого уровня технического состояния, устранение неисправностей: • профилактические работы – предупреждение аварий и для продления срока службы; • частичная замена (до 20%); • выполнение ремонтов по заявкам жителей; • устранение аварийных ситуаций, непосредственно представляющих угрозу жизни, здоровью или безопасности людей или имущества.	Работы по замене отдельных конструктивных элементов и коммуникаций, невыполнение которых влечет возникновение угрозы жизни, имуществу или дополнительных финансовых потерь: • замена по окончании срока эксплуатации; • замена в результате износа; • модернизация; • реконструкция.	Работы по повышению удобства и комфортности придомовой территории: • освещение • дорожки, проезды, парковки; • озеленение и уход за зелеными насаждениями; • устройство детских и спортивных площадок; • оборудование мест отдыха.

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). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

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 оконченным:

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 Мурманской области, 183038, г. Мурманск, ул. Коммуны, д. 18а (осуществляет рассмотрение всех видов нарушений ЖКХ).

3. В Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области, 183038, г. Мурманск, ул. Коминтерна, д. 7 (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 Мурманской области (Роспотребнадзор), 183038, г. Мурманск, ул. Коммуны, д. 7 (осуществляет рассмотрение фактов нарушений прав потребителей в сфере ЖКХ).

5. В Государственную жилищную инспекцию Мурманской области, 183038, г. Мурманск, ул. С. Перовской, д. 25/26 (осуществляет рассмотрение фактов нарушений жилищного законодательства).

6. В Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Мурманской области, 183025, г. Мурманск, ул. Тарана, д. 25 (осуществляет рассмотрение вопросов в сферах энергетики, энергосбережения и повышения энергетической эффективности, жилищных отношений и жилищно-коммунального хозяйства).

7. В саморегулируемую организацию (СРО) - Некоммерческое партнерство «Жилищное объединение Мурманска», 183036, г. Мурманск, ул. Маклакова, д. 14 (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.

**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 <sup>1</sup>		
		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 свежевывающего 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		
<b>Теплый период (с 01 мая по 31 августа)</b>				
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 приямка	1 раз в неделю		

<sup>1</sup> 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 (раз в год) <sup>2</sup>		Примечание
		Общий	Частичный	
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			
15	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

**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	1 раз в год: кровля, тех.этаж
2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	

<sup>2</sup> 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.

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	по мере необходимости
11	Смена шпингалетов на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
12	Смена ручек на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
13	Установка пружин на входных дверях	по мере необходимости	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 вентилях, 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.**

**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 Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Мурманской 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.

**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 ненадлежащем 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 непредставления 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.

**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.

5. Привлечь к участию в деле Управление Роспотребнадзора по Мурманской области для дачи заключения по делу в целях защиты прав потребителей.

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.

5. Заявление с ходатайством о привлечении специалиста Управления Роспотребнадзора по Мурманской области в 3 экземплярах.

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

(подпись)

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