# Жители первоуральской четырехэтажки не могут добиться адекватного обслуживания

Комментарий Председателя Комиссии по правовым вопросам реформы ЖКХ и тарифному регулированию Свердловского регионального отделения «Ассоциации юристов России» Ксении Михайловны Лумповой газете «Городские вести» (г.Первоуральск)

— В соответствии с нормами технической эксплуатации жилфонда (п.3.2.9. Постановления Госстроя 170 от 27.09.03 года), периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

Ремонт подъезда не относится к капитальному ремонту, и выполняется за счет средств, которые жители дома оплачивают по строке содержание и ремонт жилфонда. Не имеет правового значения, включены ли данные работы в письменный тест договора управления домом, заключенного с управляющей компанией. Эта позиция закреплена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.09.2010 года № 6464/10: «Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме».

Ни в коем случае не защищаю управляющую компанию, но все же прошу обратить внимание на следующий момент. Поскольку ремонт подъезда выполняется за счет средств содержания и ремонта жилфонда, давайте ориентировочно посчитаем, а есть ли у управляющей компании финансовая возможность провести такой ремонт?

Дом по ул.Ватутина, 37 принят в управление МУП «Единый расчетный центр» после проведения конкурса 21 июля 2015 года. Начисления платы по тарифу 14,38руб./кв.м. производятся на площадь 4008 кв.м. (это сумма площадей всех квартир, погрешность  +/- несколько метров).

Таким образом, начисления по дому составляют примерно 57 000-58 000 рублей в месяц, и это при условии, что нет задолженности по оплате услуг ЖКХ. Достаточно посмотреть отчет управляющей компании о работе за 2015 год, задолженность населения составила более 80 000 рублей.

В ежемесячную сумму в размере 57 000-58 000 рублей входит и сбор, вывоз мусора, уборка подъездов и придомовой территории, работа аварийно-диспетчерской службы, содержание инженерных сетей водо-, тепло-, электроснабжения и иные работы в рамках договора управления. Ремонт же подъезда обходится в сумму минимум от 50 000 рублей.

Безусловно, можно обратиться в адрес прокуратуры, Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, в суд с требованием об обязании управляющей компании провести ремонт подъезда. И в этом вопросе закон на стороне жителей, но необходимо понимать, что тогда остальные услуги жители недополучат. Кроме того, за подобного рода жалобы, управляющая компания очень легко может «схлопотать» штраф в размере 250 000 рублей. Представляете, как красиво можно отремонтировать подъезд на такую сумму?

Поскольку ремонт подъезда относится к текущему ремонту, то решение о его проведении в соответствии с п.4.1. ч.2 ст.44 Жилищного кодекса РФ относится к компетенции общего собрания собственников помещений.

Поэтому, более позитивным для всех сторон вариантом считаю следующий: при формировании управляющей компанией сметы на следующий год, по возможности предусмотреть ремонт подъезда. Для этого жителям дома (инициативная группа, совет многоквартирного дома) необходимо обратиться в управляющую компанию с письменным предложением о формировании сметы на 2017 год.

В случае, если жителей не устраивает такой способ решения вопроса, повторюсь, что у жителей всегда остается возможность для защиты своих прав обратиться в адрес прокуратуры, Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и суд с требованием об обязании управляющей компании провести ремонт подъезда.

Иная ситуация — с ремонтов труб, инженерных сетей. Согласно нормам технической эксплуатации жилфонда, неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) — должны быть устранены управляющей компанией в течение суток. В случае неисполнения заявки, жители вправе обратиться в Департамент госжилстройнадзора.