

В Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай обратилась жительница с. Маймы с жалобой на ненадлежащее выполнение обязательств Управляющей компанией по ремонту и содержанию общего имущества в доме. Стоимость услуг у потребителя вызывают сомнение. По этому поводу разъясняем.

Для определения стоимости работ и услуг как по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, так и услуг по управлению многоквартирным домом составляется смета, которая утверждается собственниками жилых помещений на общем собрании и устанавливается на срок не менее чем один год. Если на общем собрании собственники приняли решение об оказании дополнительных работ и услуг (например, содержание вахтера, охраны, домофона и т.п.), то расходы на дополнительные работы и услуги должны быть сформированы отдельно.

Размер же платы за жилое помещение устанавливается из расчета утвержденной на общем собрании годовой стоимости работ и услуг за 1 кв. м общей площади жилого помещения, а затем общая сумма затрат распределяется на 12 месяцев. Таким образом, плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в этом доме определяются на год вперед, т.е. по сути они являются плановыми показателями. И, как следствие, по истечении данного года может возникнуть ситуация, при которой некоторые работы и услуги не были выполнены и оказаны либо выполнены или оказаны с нарушениями. В этом случае собственники квартир вправе обратиться к организации, осуществляющей управление многоквартирным домом (жилищному кооперативу, товариществу собственников жилья, управляющей организации и др.), с требованием об уменьшении размера платы за жилое помещение в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением работ и (или) оказанием услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и услуг по управлению этим домом. Это право закреплено [п. 6](#) 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. (утв. [постановлением](#) Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491)

При наличии такого заявления, которое может быть сделано как устно, так и письменно, организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, в течение 5 дней обязана снизить размер платы за жилое помещение собственникам квартир. В противном случае они могут **обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав.** В

предмет доказывания по таким категориям дел входят, во-первых, обстоятельства, свидетельствующие о том, что работы и услуги по содержанию и управлению общим имуществом в многоквартирном доме на дату рассмотрения исковых требований не произведены и не оказаны; и во-вторых, сметная стоимость этих невыполненных работ и неоказанных услуг.

Уполномоченным органом, осуществляющим жилищный надзор является Государственная жилищная инспекция Республики Алтай, куда следует обращаться при возникновении проблем, связанных с невыполнением управляющей организацией своих обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Государственная жилищная инспекция Республики Алтай расположена по адресу г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 182, тел. 6-43-09.

Уважаемые потребители, в случае, если вы решите отстаивать Ваши права в суде, вы можете привлечь Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай для дачи заключения по гражданскому делу в целях защиты прав потребителей (при подаче иска это достигается посредством включения государственного органа в состав участников дела, после возбуждения соответствующего гражданского дела - отдельным заявлением истца). Проконсультироваться со специалистами отдела защиты прав потребителей Управления Роспотребнадзора по Республике Алтай можно по тел: (38822)64241 по будням с 9-00 до 13-00 и с 14-00 до 18-00, в пятницу рабочий день до 16-45.