

КОММУНАЛЬНАЯ САМООБОРОНА



Сергей МИРОНОВ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

Не убираются в подъезде

Кто обязан убираться в подъезде
Что делать, если в уборка в подъезде
не производится
Образцы заявлений

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



Ваш подъезд перестали убирать? В итоге на лестничных площадках – грязь и окурки, окна грязные, а из мусоропровода неприятный запах? А ведь жильцы ежемесячно вносят плату за уборку подъезда. По каким нормам обязаны убирать подъезды? Куда жаловаться и как добиться чистоты? Ответы на эти вопросы вы найдете в нашей инструкции.

Уборка в подъезде

Работы по содержанию подъездов в чистоте входят в обязанности управляющей компании. Ведь подъезд является общим имуществом в многоквартирном доме.

Уборщица обязана проводить сухую и влажную уборку тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок, маршей и пандусов, а также влажную уборку подоконников, оконных решеток и окон, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверей и доводчиков.

Эти требования содержатся в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда (далее – ПиН), которые были утверждены 27.09.2003 Постановлением Госстроя №170.

Как правило, перечень и частота работ по уборке помещений общего пользования в доме определяются условиями договора управления, который заключается между собственниками квартир и управляющей организацией. Но если условия уборки мест общего пользования в договоре не прописаны, это не значит, что управляющая организация не должна содержать их в чистоте.

Согласно ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома, считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться УК независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

НЕ УБИРАЮТСЯ В ПОДЪЕЗДЕ

Нормативно-правовым документом в области эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда, в частности, являются указанные выше Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Согласно п. 3.2.7 ПиН периодичность основных работ, выполняемых при уборке лестничных клеток, определяется в установленном порядке. При использовании для уборки лестничных клеток централизованных вакуумных систем сухую уборку и мойку пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. следует производить не реже чем через пять дней, а стен – не менее двух раз в год. Мокрую уборку всех поверхностей в этом случае необходимо выполнять не реже одного раза в месяц.

Это предельные нормы частоты проведения работ для домов с дополнительной системой уборки (с использованием централизованных вакуумных систем). В подавляющем большинстве наших домов такой системы нет, поэтому очевидно, что в таких домах мойка лестничных площадок и маршей должна производиться чаще.

Так, в соответствии с Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 №139, организациям, эксплуатирующим жилой фонд, рекомендовано придерживаться следующей периодичности работ по уборке:

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Лифт и мусоропровод
1	2	3	4	5
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	–	Ежедневно	–	Ежедневно
Мытье пола кабины лифта	–	–	Ежедневно	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	–	–	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц

Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Лифт и мусоропровод
1	2	3	4	5
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
Очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

Что делать, если в подъезде грязно, а уборка не производится?

Согласно Постановлению правительства №491 от 13.08.2006 факт выявления ненадлежащего качества услуг или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании этих услуг отражается в соответствующем акте. Такой акт будет являться основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Алгоритм действий и правила составления акта – такие же, как действия при нарушении предоставления качественных коммунальных услуг (когда, например, недостаточная температура горячей воды, отсутствует отопление и т.п.).

Шаг №1

Обращаемся в управляющую организацию и сообщаем о ненадлежащем состоянии мест общего пользования, указывая конкретные нарушения и конкретные места, в каких подъездах грязно. Обязательно надо сообщить,

НЕ УБИРАЮТСЯ В ПОДЪЕЗДЕ

что такое положение дел связано с отсутствием уборки. Обратиться можно письменно. При этом заявление должно быть составлено в двух экземплярах и передано в управляющую организацию. В УК его должны зарегистрировать, поставить дату и регистрационный номер на втором экземпляре и вернуть его вам. Можно также обратиться по телефону. В этом случае вы должны сообщить свои фамилию, имя, отчество, адрес дома, телефон, а также четко сформулировать, в каких подъездах какие места общего пользования (лестничные марши, лестничные клетки) находятся в ненадлежащем состоянии. Сотрудник, принявший от вас телефонограмму, должен сообщить вам свои фамилию, имя, отчество и регистрационный номер вашего заявления.

Шаг №2

В течение двух часов (если иное время не согласовано с вами) управляющая организация обязана направить своего представителя к вам в дом для проверки вашего заявления и составления акта. Если же управляющую организацию уведомить не представляется возможным (например, диспетчерская служба не работает) или если в установленное время представитель УК не явился, то акт составляется жильцами самостоятельно и подписывается не менее чем двумя жителями дома (например, вами и вашим соседом) и председателем Совета многоквартирного дома. Желательно при составлении акта сделать фотографии, которые подтвердят наличие загрязнений в подъездах и иные факты нарушения уборки мест общего пользования.

ВНИМАНИЕ!

В результате проверки заявления акт должен составляться обязательно, даже если факты в заявлении не подтвердились. То есть составляется либо акт о предоставлении качественной услуги, либо акт предоставления услуги некачественной. Во втором случае началом периода, когда услуга считается непредоставленной (предоставленной некачественно), является момент подачи вашего заявления в управляющую организацию.

Шаг №3

Моментом возобновления услуги является акт оказания качественной услуги. Данный акт должны составить управляющая организация и председатель Совета дома или заявители. Период с момента обращения в УК о нека-

занной услуге и по момент составления акта о возобновлении предоставленной услуги будет являться периодом, за который собственники помещений МКД вправе потребовать перерасчет.

Шаг №4

Рассчитываем сумму перерасчета и составляем претензию на перерасчет. Для того чтобы рассчитать сумму перерасчета, необходимо знать, сколько в составе строки «Содержание и текущий ремонт» составляет стоимость услуги по уборке мест общего пользования. Эта стоимость умножается на количество квадратных метров помещений, принадлежащих собственникам, делится на 30 и умножается на количество дней, когда услуга не оказывалась. Именно такую сумму должна вернуть управляющая организация собственникам, разделив ее между ними пропорционально площади квартир.

Если у вас на руках нет договора управления МКД, в котором написано, сколько стоит сухая и влажная уборка в подъезде, то его нужно запросить у УК. Запрос составляется в свободной форме

Получить информацию о тарифе на уборку мест общего пользования можно и на сайте «Реформа ЖКХ» по адресу: www.reformagkh.ru. Раскрыть на сайте информацию о стоимости своих услуг является обязанностью управляющей организации. За этим следит ГЖИ.

Например, стоимость уборки мест общего пользования в структуре тарифа составляет 4 рубля. Услуга не оказывалась в течение 25 дней. При этом в доме расположено 5678 кв. м жилых помещений.

$$4 \text{ рубля} * 5678 \text{ кв. м} = 5678 \text{ рублей} / 30 * 25 = 18\,926,67 \text{ рублей}$$

На эту сумму УК обязана уменьшить оплату за содержание и текущий ремонт в следующем месяце всем собственникам пропорционально площади квартир.

Вам необязательно самостоятельно проводить бухгалтерские расчеты, так как это делать обязана управляющая организация. Поэтому шаг по проведению расчетов вы можете пропустить и сразу перейти к заявлению о перерасчете.

НЕ УБИРАЮТСЯ В ПОДЪЕЗДЕ

Заявление предлагаем написать по образцу, приведенному в разделе «Образцы заявлений». К претензии приложите копии актов и фотографии.

УК должна ответить вам в течение 10 дней. Этот срок установлен Законом «О защите прав потребителей», а в нашем случае потребителями являются собственники квартир дома, которые не получили надлежащую услугу

Шаг №5

Если управляющая организация не ответила и не привела в соответствующее санитарным нормам и правилам состояние подъезды, а также отказалась делать перерасчет, то обращаемся с жалобой в Государственную жилищную инспекцию. ГЖИ проведет проверку и выдаст руководству ЖЭКа предписание об устранении нарушений.

ОБРАЗЦЫ ЗАЯВЛЕНИЙ

Приложение №1

Руководителю УК _____
от _____,
(Ф.И.О.)
проживающего по адресу: г. _____,
ул. _____, Д. _____, кв. _____,
тел.: _____

Заявление

Я являюсь собственником квартиры ___ по адресу: г. _____,
ул. _____, Д. _____.

Управление домом осуществляет ваша организация. Услуга по уборке
мест общего пользования предоставляется с нарушениями, а именно: _____

*(подробно написать, в каких конкретно местах общего пользования имеются
загрязнения)*

Уборка не производится в течение _____ дней.

В соответствии с п. 108 Правил, утвержденных Постановлением прави-
тельства РФ №354, прошу вас по указанным фактам организовать проведе-
ние проверки с моим участием не позднее двух часов с момента получения
настоящего заявления, по результатам проверки составить акт с моим
участием.

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 201_ г.

Акт о проверке предоставления коммунальных услуг

г. _____
Акт составлен «__» _____ 2016 г. в __ часов _____ минут

Комиссия в составе:

1. _____
2. _____
3. _____

При участии собственников многоквартирного дома № ____
по ул. _____

Кв. № _____,

Кв. № _____,

Кв. № _____,

На основании заявления, поступившего в _____ час _____ ми-
нут «__» _____ 2016 г. от собственника кв. __ дома № ____
по ул. _____ о наличии загрязнений в местах общего
пользования и отсутствии уборки, зарегистрированного в журнале входя-
щей корреспонденции, _____

(наименование обслуживающей организации)

провела проверку данного заявления собственника.

В ходе проверки установлено: _____

В ходе проверки производилось фотографирование фактов, отраженных
в акте.

Подписи членов комиссии

1. _____
2. _____
3. _____

Собственники

кв. № _____

кв. № _____

кв. № _____

Замечания к акту: _____

Приложение №3

Руководителю УК _____
от _____,
(Ф.И.О.)
проживающего по адресу: г. _____,
ул. _____, Д. _____, кв. _____,
тел.: _____

**Заявление
о проведении перерасчета в связи
с ненадлежащим качеством оказания услуг
по содержанию общего имущества МКД**

Настоящим требую произвести перерасчет стоимости услуги по содержанию жилья всем собственникам нашего многоквартирного дома № ____ по ул. _____ за период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г. в связи с ненадлежащим качеством оказания данных услуг в части уборки подъездов, лестниц, входящих в состав общего имущества.

Приложение:

1. Копия акта о ненадлежащем качестве оказания услуг.
2. Фотографии.

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«___» _____ 201_ г.

Руководителю Государственной жилищной инспекции _____

от _____,

(Ф.И.О.)

проживающего по адресу: г. _____,

ул. _____, Д. _____, КВ. _____,

тел.: _____

ЖАЛОБА на бездействие управляющей компании

Я являюсь собственником квартиры №__ по адресу: г. _____,
ул. _____, Д. _____.

Обслуживанием общедомового имущества дома занимается управляющая компания «_____».

Управляющая компания выполняет свои обязанности ненадлежащим образом.

В доме в период с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г. не производилась сухая и влажная уборка подъездов, о чем были составлены соответствующие акты и сделаны фотографии. Представитель управляющей компании для составления актов в предусмотренный срок не являлся.

Далее мной было направлено заявление о проведении перерасчета за содержание и текущий ремонт в связи с тем, что услуга по уборке мест общего пользования не оказывалась. Однако управляющая компания до сих пор не приняла меры по организации надлежащей уборки подъездов, а требование о проведении перерасчета проигнорировала.

На основании вышеизложенного

ПРОШУ:

1. Провести проверку фактов бездействия управляющей компании «_____».
2. Выдать соответствующее предписание об устранении нарушений, вызвавшихся в отсутствии услуги и отказе от проведения перерасчета за ее отсутствие.
3. Виновных лиц привлечь к ответственности.

Приложение:

1. Копия заявления в УК о ненадлежащем содержании подъездов и отсутствии уборки.
2. Копии актов.
3. Копия заявления о проведении перерасчета.
4. Фотографии неубранных подъездов (___ шт.).

_____/_____/

(подпись)

(расшифровка подписи)

«___» _____ 201_ г.



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!