

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	6
<b>ГЛАВА 1. НАДЛЕЖАЩЕЕ СОСТОЯНИЕ КВАРТИР МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА</b> .....	9
1.1. Наймодатель и наниматель.....	9
1.2. Должное содержание квартир.....	11
1.3. Содержание чердаков.....	12
1.4. Содержание подвалов и технических подполий.....	12
1.5. Когда ремонт неизбежен.....	13
1.5.1. Ремонт сданного в наем жилого помещения.....	13
1.5.2. Всегда ли время лечит.....	16
1.5.3. Организация проведения текущего ремонта.....	19
1.5.4. Размер платы за содержание и теку- щий ремонт общего имущества в многоквартирных домах.....	23
1.5.5. Кто в ответе перед потребителем.....	25
<b>ГЛАВА 2. РЕМОНТ ЧАСТНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА</b> .....	29
2.1. Категории частного жилищного фонда.....	29
2.2. Ремонт приватизированного жилого помещения, расположенного в муни- ципальном доме.....	30
2.2.1. Договор подряда.....	33
2.2.2. Приемка заказчиком работы, выпол- ненной подрядчиком.....	35
2.2.3. Качество работы и гарантия качества.....	37

2.2.4. Ответственность подрядчика за ненадлежащее качество работы . . . . .	38
2.3. Ремонт жилого помещения в домах ЖСК или ЖК . . . . .	41
2.3.1. Права и обязанности собственников жилых помещений — членов ЖСК или ЖК. . . . .	41
2.3.2. Обслуживание и ремонт общедомового имущества . . . . .	42
2.3.3. Начинаем ремонт квартиры с. . . . .	47
2.4. Ремонт жилого помещения в домах ТСЖ . . . . .	55
2.4.1. Что такое ТСЖ? . . . . .	55
2.4.2. Содержание и управление многоквартирным домом. . . . .	56
2.4.3. Перечень работ, относящихся к текущему и капитальному ремонту. . . . .	59
2.4.4. Текущий ремонт выполняет. . . . .	61
2.4.5. Капитальный ремонт . . . . .	68
2.4.6. Аварийно-восстановительные работы. . . . .	70
2.4.7. Ремонт квартиры . . . . .	72
2.4.8. Переустройство и перепланировка жилого помещения. . . . .	100
<b>ГЛАВА 3. РЕМОНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА. . . . .</b>	<b>111</b>
3.1. Ремонт старого дома. . . . .	111
3.2. Дом аварийный и подлежащий сносу . . . . .	117
3.3. Строительство нового дома. . . . .	118
3.3.1. С чего начинать? . . . . .	118
3.3.2. Начинаем строить . . . . .	120
<b>ГЛАВА 4. ИСТОРИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОДНОГО ДОМА. . . . .</b>	<b>135</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ . . . . .</b>	<b>148</b>
Приложение № 1 . . . . .	148

Приложение № 2.....	152
Приложение № 3.....	155
Приложение № 4.....	158
Приложение № 5.....	161
Приложение № 6.....	167
Приложение № 7.....	171
Приложение № 8.....	175
Приложение № 9.....	180
Приложение № 10.....	182
Приложение № 11.....	186

## ВВЕДЕНИЕ

### Жилое помещение подлежит ремонту

Объектами жилищных прав являются жилые помещения. Согласно части 2 статьи 15 ЖК РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Порядок признания помещения жилым и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются правительством РФ в соответствии с Жилищным кодексом РФ и другими федеральными законами.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

К жилым помещениям относятся, согласно статье 16 ЖК РФ:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Жилой дом — это индивидуальное здание (самостоятельный объект), которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения граждана-

ми бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее прямой доступ к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Подобное деление жилых помещений имеет исключительно важное значение, поскольку согласно статье 673 ГК РФ предметом договора найма жилого помещения может быть лишь изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом либо одна или несколько комнат).

Порядок признания помещения жилым и требования, которым оно должно отвечать, в соответствии со статьей 15 ЖК РФ, устанавливается правительством РФ. Помещение признается жилым, если оно конструктивно, функционально предназначено и по санитарному, техническому и иному потребительскому состоянию пригодно для постоянного проживания граждан. Жилые помещения должны отвечать санитарным нормам и требованиям, предъявляемым к площади, дневной освещенности, безопасности, водоснабжению, постоянному отоплению, проветриванию и другим, обеспечивающим нормальное, здоровое, безопасное проживание людей.

Таким образом, жилое помещение должно удовлетворять следующим требованиям:

- представлять собой изолированное помещение;
- быть недвижимым имуществом, т. е. объектом, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно (ч. 1 статьи 130 ГК РФ);
- быть пригодным для постоянного проживания граждан, т. е. соответствовать санитарным и техническим нормам.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям, определенным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения — непригодным для проживания и многоквартирного дома — аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47. Согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются правительством РФ.

# ГЛАВА 1. НАДЛЕЖАЩЕЕ СОСТОЯНИЕ КВАРТИР МУНИЦИПАЛЬНОГО ФОНДА

## 1.1. Наймодатель и наниматель

Одним из условий осуществления гражданами права на жилище является в соответствии с п. 3 статьи 2 ЖК РФ предоставление гражданам жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Договор социального найма жилого помещения является разновидностью договора найма жилого помещения, предусмотренного статьей 671 ГК РФ, согласно п. 1 которой по договору найма жилого помещения одна сторона — собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) — обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. В качестве наймодателя выступает орган государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или местного самоуправления. В качестве нанимателя выступает физическое лицо.

Одной из основных обязанностей наймодателя является капитальный ремонт помещения. Согласно п. 2.4.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, при капитальном ремонте следует производить комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов зданий и оборудова-

ния, смену, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшение технической возможной и экономически целесообразной модернизации жилых зданий с установкой приборов учета тепла и воды, газа, электроэнергии и обеспечения рационального электропотребления. Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, также утвержден указанным Постановлением.

В случае неисполнения обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством, наймодатель несет гражданско-правовую и административную ответственность. Так, административная ответственность наступает за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений, нарушения нормативов обеспечения населения коммунальными услугами.

Права и обязанности нанимателя по договору социального найма жилого помещения определяются Жилищным кодексом РФ, главой 35 ГК РФ, федеральными законами. Основное право нанимателя по договору социального найма — право пользования жилым помещением, а также общим имуществом в многоквартирном доме. При этом наниматель обязан обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, проводить текущий ремонт жилого помещения.

Наниматель также обязан бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность; устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также ремонтировать либо



заменять поврежденное санитарно-техническое или иное оборудование, если такие повреждения произошли по вине нанимателя либо других лиц, совместно с ним проживающих. Переоборудование и перепланировка жилых помещений и мест общего пользования, перестановка отопительных и санитарно-технических приборов могут производиться только с письменного разрешения наймодателя.

## **1.2. Должное содержание квартир**

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда определяют Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. В п. 3.1 — «Правила содержания квартир» — разъясняется, что инженерно-технические работники организаций по обслуживанию жилищного фонда во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние помещения. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомен-

дуются устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

### **1.3. Содержание чердаков**

В п. 3.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда говорится, что организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечить температурно-влажностный режим чердачных помещений, препятствующий выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций, чистоту и доступ прохода ко всем элементам чердачного помещения.

Чердачные помещения должны иметь требуемый температурно-влажностный режим, не должны быть захламлены строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием. Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

### **1.4. Содержание подвалов и технических подполий**

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подполий, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций; чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья; за-

щиту помещения от проникновения животных: грызунов, кошек, собак.

Подвалы и технические подполья должны проветриваться регулярно в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств, при обеспечении не менее чем однократного воздухообмена. Проветривание подполья следует проводить в сухие и не морозные дни.

В случае выпадения на поверхностях конструкций конденсата или появления плесени необходимо устранить источник увлажнения воздуха и обеспечить интенсивное проветривание подвала или технического подполья через окна и двери, устанавливая в них дверные полотна и оконные переплеты с решетками или жалюзи.

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию, уничтожение насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

## **1.5. Когда ремонт неизбежен**

### **1.5.1. Ремонт сданного в наем жилого помещения**

В статье 681 ГК РФ дано четкое определение того, что текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Согласно Приложению № 7 к Правилам и нормам технического содержания жилого фонда

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту, содержит:

- ремонт фундаментов зданий;
- герметизация стыков;
- заделка и восстановление архитектурных элементов;
- ремонт и окраска фасадов;
- частичный ремонт перекрытий;
- ремонт крыш;
- ремонт оконных и дверных заполнений;
- ремонт межквартирных перегородок;
- ремонт лестниц, балконов, крыльца;
- замена, восстановление отдельных участков полов;
- внутренняя отделка технических помещений, общедомовых вспомогательных помещений и служебных квартир;
- ремонт центрального отопления, водопровода, канализации, горячего водоснабжения;
- ремонт электротехнических устройств, вентиляции, мусоропровода;
- внешнее благоустройство.

К текущему ремонту внутри именно жилых помещений относятся, в частности:

- побелка, окраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов;
- замена оконных и дверных приборов;
- ремонт внутриквартирной электропроводки.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем (ранее говорилось о том, что должное содержание крыш, чердаков, подвалов непосредственно влияет на содержание жилых помещений) либо связано с производством капитального ремонта жилого дома, то они производятся за счет наймодателя.

Распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 12 апреля 2005 г. № 38-р «О плат-

ных услугах населению» установлено, что за счет средств, получаемых в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома, организациями осуществляется выполнение работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов в соответствии с перечнями работ, нормативным уровнем качества и требованиями, установленными Постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27 сентября 2004 г. № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов», в том числе следующих видов работ внутри квартир:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, набивка сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки, смена гибкой проводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехническим приборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раструбов, укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки, регулировка смывного бачка с устранением утечки, устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов, произошедших не по вине проживающих);
- устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления и горячего водоснабжения (ликвидация непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и отопительных приборов).

Распоряжение предписывает обеспечить информирование населения о порядке предоставления услуг по содержанию и ремонту жилья. Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилых домов и текущего ремонта должен быть вывешен в местах, доступных для озна-

комления, впрочем, как и приказ об утверждении стоимости и порядка оплаты услуг по содержанию и ремонту жилья, оказываемых населению за отдельную плату. Получение платы за услуги по содержанию и ремонту жилья, оказываемые населению за дополнительную плату, должно осуществляться с применением контрольно-кассовой техники на основании наряда-заказа в соответствии с рекомендациями Жилищного комитета Санкт-Петербурга.

### 1.5.2. Всегда ли время лечит...

Методическими рекомендациями по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности, утвержденных приказом Госстроя России от 30 декабря 1999 г. № 170, определена минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых зданий.

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых зданий (извлечение из ВСН 58–88 (р))

Виды жилых зданий по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной эксплуатации (лет)	
	до постановки на профилактический и текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
Полносорные крупнопанельные, крупноблочные из кирпича, естественного камня и т. п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации	3–5	15–20

Со стенами из кирпича, естественного камня и т. п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации	2–3	10–15
--	-----	-------

Минимальная продолжительность эксплуатации элементов жилых зданий (извлечение из ВСН 58–88 (р))

Элементы жилых зданий (внутри квартир)	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет
<b>Стены</b>	
Крупнопанельные однослойные из легкого бетона	30
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2–2,5 кирпича)	40
Деревянные рубленные и брусчатые	30
Деревянные, саманные, каркасно-камышитовые	15
<b>Герметизированные стыки</b>	
Места примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
<b>Перекрытия</b>	
Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные	60
Деревянные по металлическим балкам	80
<b>Полы</b>	
Из керамической плитки по бетонному основанию	60
Цементные железные	30
Дощатые шпунтовые	30

Паркетные:	
• дубовые	60 (50)
• березовые	30 (20)
• из паркетной доски	20
• из линолеума безосновного	10
• из полихлорвиниловых плиток	10
<b>Балконы, лоджии</b>	
Балконы	60–80
Ограждения балконов, лоджий	40
<b>Перегородки</b>	
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	30
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные	75
<b>Двери и окна</b>	
Оконные и балконные заполнения	40(50)
Дверные заполнения	40(50)
<b>Внутренняя отделка</b>	
Штукатурка	30–60
Окраска в помещениях	4–5
Оклейка стен обоями	4–5
<b>Инженерное оборудование</b>	
Трубопроводы холодной воды и труб	15–30
Трубопроводы канализации	40–60
Водоразборные краны	10
Туалетные краны	10
Умывальники	20–30
Унитазы	20–30
Смывные бачки	20
Ванны эмалированные	25–40
Кухонные мойки и раковины	15–30
Задвижки и вентили из чугуна	15
Вентили латунные	20
Душевые поддоны	30
Водомерные узлы	10
<b>Горячее водоснабжение</b>	
Трубопроводы горячей воды из газовых оцинкованных труб	20–30
Смесители	15
Полотенцесушители из труб	15
Задвижки и вентили из чугуна	10
Скоростные водонагреватели	10



<b>Центральное отопление</b>	
Радиаторы чугунные	30–40
<b>Трубопроводы</b>	
Стояки	15–30
Задвижки	10
Вентили	10
<b>Электрооборудование</b>	
Внутриквартирные сети	25–40
Бытовые электроплиты	15
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели)	10

По истечении сроков продолжительности эксплуатации вышеперечисленных элементов просто необходимо обратиться в обслуживающую организацию с заявлением о проведении ремонта в муниципальной квартире.

Следует отметить, что данный приказ отменен Приказом Госстроя РФ № 79 от 02 марта 2004 г. в связи с отказом в государственной регистрации Минюстом России, однако указанные сроки эксплуатации элементов жилых зданий применяются и по сей день.

### **1.5.3. Организация проведения текущего ремонта**

Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых зданий (два раза в год — весной и осенью). На основании актов весеннего технического осмотра составляются описи ремонтных работ. В описи ремонтных работ включаются работы по предписанию органов Государственной жилищной инспекции, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей, арендаторов и собственников. Опись ремонтных работ является основой

для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта жилого дома подрядной организацией.

Обязательным условием при организации и проведении текущего ремонта жилищного фонда является наличие у собственника либо у уполномоченного им органа (управляющей организации) лицензии на право выполнения функций заказчика, а у подрядной организации — лицензии на выполнение лицензируемых видов работ по ремонту жилищного фонда.

Работы, не учтенные при составлении описей работ и смет, но выявившиеся в процессе производства текущего ремонта, выполняются по согласованию сторон подрядного договора с оформлением дополнительного соглашения к договору подряда.

Рекомендуется при проведении текущего ремонта производить ремонт мест общего пользования в жилых помещениях силами нанимателей, арендаторов и собственников, а также силами подрядных организаций на платной основе по местным расценкам.

Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Перечень работ текущего ремонта зданий может включать в себя, например, такие работы:

- восстановление участков гидроизоляции фундаментов, смена и ремонт отмостки (стоит обратить внимание на такие нюансы элементов зданий, если квартира находится на первом этаже);
- заделка трещин, расшивка швов, герметизация стыков элементов зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности панелей и блоков, уте-

пление промерзающих участков стен в отдельных помещениях (стоит обратить внимание на такие ремонтные работы, если квартира является угловой, находится на последнем этаже);

- утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок, ремонт кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия (стоит обратить внимание на такие ремонтные работы, если квартира находится на последнем этаже);
- смена оконных и дверных приборов, замена отдельных участков покрытия полов, замена гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия, частичное восстановление штукатурки стен и потолков, частичное восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой, восстановление лепных розеток, все виды малярных работ во вспомогательных помещениях, служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет), смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры, установка (при необходимости) воздушных кранов, утепление труб, приборов, смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт, камер, уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, сифонов, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников,

унитазов, ванн, запорной арматуры, замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит (стоит обратить особое внимание на производство вышеуказанных ремонтных работ, если возникает необходимость в приватизации жилого помещения).

По случаю выполнения ремонтных работ составляются акт приемки работ и заключение, в котором приемочная комиссия устанавливает, что все работы выполнены полностью и принимаются с оценкой по каждому ремонтируемому элементу и общей оценкой в целом по объекту.

#### Пример

Согласно пункту 4.2.4.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда работники организаций, обслуживающих жилищный фонд, «обязаны систематически проверять правильность использования балконов, эркеров и лоджий, не допускать размещения в них громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения». В соответствии с пунктом 4.2.4.2 Правил при обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры к обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. С целью предотвращения разрушения краев балконной (лоджии) плиты или трещин между балконной (лоджии) плитой и стенами из-за попадания атмосферной влаги металлический слив должен устанавливаться в паз коробки, ширина его должна быть не менее 1,5 толщины плиты и он должен быть заведен под гидроизоляционный слой. Уклон балконной плиты должен быть не менее 3 % от стен здания с устройством отвода воды металлическими фартуками.

При аварийном состоянии балконов, лоджий и эркеров необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры к восстановлению. Ремонтные работы должны выполняться по проекту.

#### **1.5.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах**

3 июля 2007 года правительство Санкт-Петербурга вынесло Постановление № 743 «О плате за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах». Данное Постановление подписано губернатором Санкт-Петербурга и внесено в Реестр нормативно-правовых актов от 10 июля 2007 года за регистрационным номером № 3962. Приложение к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга содержит размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, который рассчитан за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения (рублей в месяц) и за 1 м<sup>2</sup> площади комнат в общежитиях (рублей в месяц). В квитанции-счете по оплате коммунальных услуг, которую ежемесячно опускают в почтовый ящик представители коммунальных служб, не должно быть расхождений по сумме с теми, которые содержатся в Постановлении правительства Санкт-Петербурга.

Вид работ	Стоимость (руб.)
Содержание общего имущества в многоквартирных домах	3,00 (4,71)

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах (не взимается с граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирных домов, признанных аварийными, а также жилых помещениях, признанных непригодными для проживания)	4,25 (0,67)
Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,41 (0,64)
Содержание и ремонт автоматизированной противопожарной защиты	0,33 (0,52)
Содержание и ремонт внутридомовых систем газоснабжения (взимается с граждан, проживающих в многоквартирных домах, в состав общего имущества которых входят внутридомовые системы газоснабжения)	0,22 (0,35)

Содержание и ремонт лифтов определяется отдельно.

Пример

Наталья Анатольевна заключила договор социального найма с ГУ «Жилищное агентство» Кировского административного района на комнату в коммунальной квартире, расположенной в доме № 15 по Урюпину переулку. Ордер на комнату, в которую она вселилась вместе с мужем и детьми, был выдан ей в 1995 году. В 1997 году межведомственной комиссией с участием Госсанэпиднадзора было установлено, что в комнате между окном и балконом имеются следы сырости. В заключении была указана причина: нарушение гидроизоляции балкона. Балкон отремонтирован, но неприятностей меньше не стало. В ноябре 2001 года МК Кировского района постановлено заключение, которым комната признана непригодной для постоянного проживания. Влажность в комнате была неустранимой. После обращения Натальи Анатольевны в суд Кировского района ею был получен ответ о том, что ремонт жилого помещения будет внесен в адресную программу города, а пока придется жить в комнате с грибком на стенах.

Спор с коммунальными службами — дело нелегкое. И все же! В соответствии с частью 4 статьи 15 ЖК РФ жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Постановлением правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 утверждено Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Непригодными для проживания признаются жилые дома (жилые помещения):

- находящиеся в ветхом состоянии;
- находящиеся в аварийном состоянии;
- в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.

Критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных утверждаются Государственным комитетом РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу. В настоящее время критерии и условия определены Ведомственными строительными нормами ВСН 53–86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденными Приказом Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г. № 466. Критерии отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории непригодности для проживания по причине вредного воздействия факторов среды обитания предусматриваются государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами.

### **1.5.5. Кто в ответе перед потребителем**

В случае установления факта неоказания услуги исполнитель несет установленную законода-

тельством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг. Потребитель вправе требовать от исполнителя уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

Функция проверки и обследования состояния многоквартирного дома возложена на Государственную жилищную инспекцию. По результатам обследования составляется акт, в котором указывается, что здание требует соответствующего ремонта. После этого необходимо обязать обслуживающую организацию провести ремонт либо потребовать проведение перерасчета в связи с неисполнением своих обязанностей.

Согласно статье 154 ЖК РФ эксплуатация и ремонт жилищного фонда осуществляется с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя, в том числе плату за содержание и ремонт жилого помещения. В свою очередь, под содержанием и ремонтом подразумевается текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

На основании п. 2.4 Положения об организации контроля за содержанием и проведением текущего ремонта жилищного фонда (Приложение 1 к Распоряжению Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 19 января 2005 г. № 2-р) требования по содержанию жилищного фонда включают в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома. Такие работы



выполняются в соответствии с установленной документами периодичностью с целью поддержания сохранности и надлежащего санитарного состояния общего домового имущества.

Перечень услуг по содержанию жилищного фонда, входящий в плату за содержание общего имущества жилого дома, определен Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 27 сентября 2004 г. № 843-пг «О нормативном качестве предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов».

Согласно п. 15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в случае неоказания услуг и невыполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме), утвержденных Постановлением правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, а также Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307, факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ отражается в акте нарушения качества. Такой акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

#### Пример

Валерия Яковлевна проживает в небольшой однокомнатной квартире с дочерью и маленьким внуком. Квартира находится на первом этаже одного из домов на улице Омской в Санкт-Петербурге. Валерия Яковлевна является нанимателем жилого помещения, и два года назад между ней и ГУ «Жилищное агентство» Приморского района был заключен договор социального найма жилого помещения. К новому, 2008 году из скромного достатка семьи были выделены деньги на ремонт квартиры, и он был сделан. Обязанности нанимателя по поддержанию над-