

Договор есть, но его никто не видел

Жильцы дома № 70 по ул. Горького в Ростове не могут получить договор управления. Собственники обратились в редакцию.



Выяснилось, их тревожат состояние старой котельной, образующиеся во дворе возле канализационных колодцев ямы, долги, которые значатся за муниципальной квартирой, где располагается совет ветеранов Ленинского района города. Казалось бы, чего проще: выясни, кто несет ответственность за происходящее, – и вопрос решен. Но в том-то и дело, что определить это жильцы не могут.

То ли военные, то ли УК

14-подъездная пятиэтажка 1928 года постройки в советские годы принадлежала штабу СКВО. Сегодня большая часть квартир в доме приватизирована, несколько принадлежат муниципалитету, однако какая-то часть придворовой территории (а она обширная) и часть общедомового имущества относится к ведению военных. Но вот какая?

Выяснить это необходимо. Сегодня ямы возле канализационных люков засыпали по просьбе администрации города силами «Ростовводоканала», но причины их появления так и не установили. А люки старые. Возможно, они разгерметизировались, вот вода и делает промоины. Если это так, значит, ямы могут появиться снова, а ведь рядом детская площадка. Жильцы очень боятся, что случится трагедия.

Да и в разгар зимы оставаться без тепла им совсем не хочется. В этом году именно так и случилось. Хорошо, поломку устранили быстро, а вот кто — жильцы так и не поняли.

Прошу у наших подписчиков договор управления – хочу посмотреть, что там написано. В нем обязательно перечислен состав общего имущества многоквартирного дома, которое обслуживается УК.

– У нас нет договора управления, – говорит старшая по дому Наталья ИВАНОВА. – Мы не раз посылали в УК письмо с просьбой заключить с нами договор, так как документ, подписанный в 2010 году, давно устарел, и у нас его на руках нет. Однако в ответ нам прислали странный образец договора, который на деле никакого отношения к нашему дому не имеет.



Каким должен быть договор управления

Жильцы продемонстрировали бумагу, которую прислала УК. Не было в потенциальном договоре ни адреса дома, ни указания размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Зато черным по белому было написано, что жильцы должны платить за содержание пожарной сигнализации и лифтовое оборудование, хотя в доме их отродясь не бывало...

В своем ответе редакции УК «Свой Дом» заверила, что между компанией и собственниками квартир договоры на управление заключены, а если собственник сменился, то ему следует обращаться в УК по вопросу заключения договора (?). А вот котельная, как и расположенное в ней оборудование, заверили нас в управляющей компании, относится к общему имуществу дома, и в случае его поломки обращаться нужно в УК по тел. 240-84-35 (с 8.00 до 17.00), 256-69-79 (с 17.00 до 8.00) или в аварийную службу Ленинского района города по тел. 240-20-07.

И все же, как быть с договорами — основой основ, на которой строятся отношения жильцов и управляющей организации? Ответить мы попросили **Николая ШУБИНА, директора Южного регионального центра поддержки ЖКХ.**

– В договоре управления должны быть указаны перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, а также по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня и определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Указывается состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление*.

В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения должны содержаться расчет и обоснование расценок. Если их величина превышает размер, установленный органами местного самоуправления, указывается обоснование такого превышения (расписывается размер платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указывается периодичность их выполнения)**.

В ситуации с домом на ул. Горького жильцам необходимо письменно обратиться в управляющую организацию с просьбой привести договор управления в соответствие с требованиями законодательства. Воздействовать на управляющую организацию можно и направив жалобу в Госжилинспекцию области. Если результата не будет, спорные положения договора можно урегулировать в судебном порядке.



Странная квартира

Ситуацию с муниципальной квартирой, где располагается совет ветеранов Ленинского района, мы попросили прокомментировать управление ЖКХ Ленинского района. В своем ответе они заверили, что совет ветеранов производит плату за услуги ЖКХ в сроки и в размерах, предусмотренных договором безвозмездного пользования нежилым помещением (откуда же тогда долги?) и при этом добавили, что на данный момент готовятся документы для внесения изменений в договор пользования помещением, и вот теперь плата за пользование услугами ЖКХ точно будет производиться (значит, раньше все-таки не производилась?).

Стоит отметить, что в своем ответе УК «Свой Дом» написала, что ведет работу с должниками, в том числе в судебном порядке.

Редакция следит за развитием событий.

* Ч.3 ст.162 ЖК РФ

**П.31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491)