



ООО «ЖКС»

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖилКомСервис»

Юридический адрес: 140185, Московская область,
г.о. Жуковский, ул. Гарнаева, д. 14, офис XI
ИНН 5027205484 / КПП 504001001,
ОГРН 1135027013010 / ОКПО 23489794
Тел: +7(499)967-84-88
Факс: +7(499)967-84-88 доб.3
E-mail: info@yk-gks.ru

2017г.

Уважаемый

ООО «ЖКС» по результатам рассмотрения Вашей претензии от _____ по предоставлению информации о выполняемых работах, сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" (далее – Постановление №731) управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в полном объеме в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания), в случае если на территории муниципального образования отсутствует доступ к сети Интернет;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

Вся информация о работе ООО «ЖКС», в том числе информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и инфх услугах, связанных с достижением целей

управления МКД, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг размещена на официальном сайте для обязательного раскрытия информации - Реформа ЖКХ <https://www.reformagkh.ru/>. А так же на официальном сайте управляющей организации ООО «ЖКС» <http://yk-gks.ru/>.

Указанная информация находится в открытом, свободном доступе.

На основании п. 17 Постановления №731 в случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

Предоставление копий платежных документов, Актов выполненных работ, а также Акты сверок **не предусмотрено Постановлением №731, указанная обязанность отсутствует и в других нормативно правовых актах.**

Данные документы не относятся к документации, оформленной во исполнение договора управления многоквартирным домом, поскольку они не регулируют отношения между собственником помещения и управляющей организацией, которая за установленную плату осуществляет управление данным многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, при этом, как коммерческая организация, с целью извлечения прибыли и исполнения своих обязательств самостоятельно на свой страх и риск вступает в правоотношения с подрядными организациями.

Запрашиваемая Вами документация не регулирует непосредственно отношения между управляющей организацией, которая независимо от наличия договоров подряда со специализированными организациями, обязана за установленную плату осуществлять управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Кроме того, полномочия по осуществлению контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и подписанию актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании п.4 ст. 161.1 ЖК РФ **есть только у председателя совета многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.**

С уважением,

Генеральный директор



А.С. Басангов



ООО «ЖКС»

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖилКомСервис»

Юридический адрес: 140185, Московская область,
г.о. Жуковский, ул. Гарнаева, д. 14, офис XI
ИНН 5027205484 / КПП 504001001.
ОГРН 1135027013010 / ОКПО 23489794
Тел: +7(499)967-84-88
Факс: +7(499)967-84-88 доб.3
E-mail: info@yk-gks.ru

2017г.

Уважаемый

ООО «ЖКС» по результатам рассмотрения Вашей претензии от _____ по вопросу расчета платы за коммунальные услуги, сообщает следующее.

На основании ч.1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно п. 5 ч.2 ст. 153 ЖК РФ **обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности** на такое помещение.

На основании п. 56(2) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее – Правила №354) **при отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.**

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним жилое помещение площадью _____ с кадастровым _____ по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1, _____ принадлежит Вам на праве собственности, с долей в праве 100 %.

Соответственно Вам, как собственнику указанного жилого помещения начисляется плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Кроме того, сообщаем Вам, что согласно п. 86 Правил №354 при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета **в связи с отсутствием технической возможности его установки**, подтвержденной в установленном Правилами порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную

потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений.

Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном настоящими Правилами порядке либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем в соответствии с требованиями пункта 81(13) настоящих Правил обязанности по устранению его неисправности, **перерасчет не производится**, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.

В указанном жилом помещении присутствует техническая возможность установки прибора учета, в связи с этим у ООО «ЖКС» отсутствуют основания для перерасчета за коммунальные услуги по холодному водоснабжению и водоотведению.

В связи с вышеизложенным, расчеты платы за жилое помещение и коммунальные услуги производится и выставляется в платежных документах верно.

С уважением,

Генеральный директор



А.С. Басангов



ООО «ЖКС»

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖиКомСервис»

Юридический адрес: 140185, Московская область,
г.о. Жуковский, ул. Гарнаева, д. 14, офис XI
ИНН 5027205484 / КПП 504001001.
ОГРН 1135027013010 / ОКПО 23489794
Тел: +7(499)967-84-88
Факс: +7(499)967-84-88 доб.3
E-mail: info@yk-gks.ru

2017г.

Уважаемый

ООО «ЖКС» по результатам рассмотрения Вашей претензии от _____ по вопросу предоставления коммунальной услуги по газоснабжению, сообщает следующее.

На основании п. 128 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила №354) **исполнитель осуществляет газоснабжение** потребителя в помещении в многоквартирном доме **при наличии отвечающего установленным техническим требованиям бытового газопринимающего оборудования, вводного и внутреннего газопровода и другого необходимого внутриквартирного газового оборудования** (далее - внутриквартирное газовое оборудование) и внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, а также при соблюдении условий, указанных в пункте 131 настоящих Правил.

В многоквартирном доме по адресу Чкалова, д. 1, при приступлении ООО «ЖКС» к управлению данным МКД, частично **отсутствовали вводный и внутренний газопровод внутриквартирного газового оборудования**, в связи с этим, ООО «ЖКС» не может осуществлять газоснабжение потребителей в определенных помещениях в МКД.

Установка, изменение конфигурации и ремонт газопровода не входит в круг обязанностей управляющей организации.

В соответствии с п. 129 Правил №354 **потребитель обязан** обеспечивать **надлежащее техническое состояние** и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования.

Внутридомовое газовое оборудование (далее - ВГДО) находится в исправном и работоспособном техническом состоянии.

Работы по техническому обслуживанию, ремонту и аварийно-диспетчерскому обеспечению ВГДО осуществляет **Государственное**

унитарное предприятие газового хозяйства Московской области (ГУП МО «Мособлгаз»).

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходы за коммунальные услуги. Соответственно независимо от того, предоставляется ли собственнику коммунальная услуга по газоснабжению, он **обязан нести расходы на содержание внутридомового газового оборудования**, входящее в состав общего имущества собственников.

Правила изменения размера платы за содержание 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 установлены Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, на основании которых **основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения является акт нарушения качества** или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, который **подтверждает факт выявления ненадлежащего качества** услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ.

Оснований для перерасчета платы за содержание и ремонт жилого дома, в части платы за техобслуживания ВГДО **не имеется, поскольку работы (услуги) по техобслуживания ВГДО выполняются в полном объеме.**

С уважением,

Генеральный директор



А.С. Басанов



ООО «ЖКС»

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖиКомСервис»

Юридический адрес: 140185, Московская область,
г.о. Жуковский, ул. Гарнаева, д. 14, офис XI
ИНН 5027205484 / КПП 504001001,
ОГРН 1135027013010 / ОКПО 23489794
Тел: +7(499)967-84-88
Факс: +7(499)967-84-88 доб.3
E-mail: info@yk-gks.ru

2017г.

Уважаемый

ООО «ЖКС» по результатам рассмотрения Вашей претензии от
сообщает следующее.

Повторно доводим до Вашего сведения, что ООО «ЖКС» выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту **общего имущества** собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно выписке из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.04.2017 года нежилое помещение площадью 5613,1 кв.м. с кадастровым номером 50.23:0020106:9943 по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д.1, пом. №1 принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности.

Нежилое помещение №1 не относится к общему имуществу собственников, расходы по его содержанию в силу ст. 210 ГК РФ должны быть возложены на **собственников данного нежилого помещения**.

Соответственно и бремя содержания инженерных коммуникаций, оборудования, обслуживающие только одно нежилое помещение №1 (паркинг) лежит на собственниках машино-мест.

Данный факт подтверждает и отсутствие в Договоре управления МКД отнесения данного нежилого помещения к общему имуществу собственников, а также возложения на ООО «ЖКС» обязанностей по содержанию и обслуживанию данного помещения.

ООО «ЖКС» **выполняет все необходимые работы и услуги на основании Договора управления МКД**, осуществляет содержание и ремонт многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

На основании п. 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила №491) **факт**

выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ **отражается в акте нарушения качества** или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

В отношении спорного МКД **не было составлено ни одного Акта нарушения качества**, которые являются подтверждением факта выявления ненадлежащего качества услуг на основании Правил №491. Соответственно **оснований для перерасчета не имеется**.

В силу ч 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации такими товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанными в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Пунктом 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 установлено, что управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:

а) общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности, бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным отдельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным отдельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива);

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления, перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых в предыдущем году на общем собрании приняли решение о прекращении их объединения в товарищества для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, а также перечень многоквартирных домов, в которых членами кооперативов в предыдущем году на их общем собрании приняты решения о преобразовании кооперативов в товарищества;

в) общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);

е) информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

з) информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

к) информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением

копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

В соответствии с пунктом 5 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" (далее – Постановление №731) управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в полном объеме в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания), в случае если на территории муниципального образования отсутствует доступ к сети Интернет;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

На основании п. 17 Постановления №731 в случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

Вся информация о работе ООО «ЖКС», в том числе **информация о фактически предоставленных коммунальных услугах и работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества размещена** на официальном сайте для обязательного раскрытия информации - Реформа ЖКХ <https://www.reformagkh.ru/>. А так же на официальном сайте управляющей организации ООО «ЖКС» <http://yk-gks.ru/>.

С уважением,

Генеральный директор



А.С. Басанов



ООО «ЖКС»

Общество с ограниченной ответственностью
«ЖилКомСервис»

Юридический адрес: 140185, Московская область,
г.о. Жуковский, ул. Гарнаева, д. 14, офис XI
ИНН 5027205484 / КПП 504001001.
ОГРН 1135027013010 / ОКПО 23489794
Тел: +7(499)967-84-88
Факс: +7(499)967-84-88 доб.3
E-mail: info@yk-gks.ru

2017г.

Уважаемый

ООО «ЖКС» по результатам рассмотрения Вашей претензии от
сообщает следующее.

1. В силу ч 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации такими товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанными в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Пунктом 3 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 установлено, что управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:

а) общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (включая сведения о годовой бухгалтерской отчетности,

бухгалтерский баланс и приложения к нему, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), а также сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов), сметы доходов и расходов товарищества или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов товарищества или кооператива);

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления, перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых в предыдущем году на общем собрании приняли решение о прекращении их объединения в товарищества для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах, а также перечень многоквартирных домов, в которых членами кооперативов в предыдущем году на их общем собрании приняты решения о преобразовании кооперативов в товарищества;

в) общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том числе характеристика многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);

е) информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

з) информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

к) информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации, товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

Акты выполненных работ и оказанных услуг, в рамках договоров с подрядчиками ООО «ЖКС» представлять собственникам не вправе, поскольку это нарушает условия о конфиденциальности договоров и является коммерческой тайной. Указанные Акты содержат условия договора, и раскрытие указанной информации не допустимо.

Акты выполненных работ не относятся к документации, оформленной во исполнение договора управления многоквартирным домом, поскольку они не регулируют отношения между собственником помещения и управляющей организацией, которая за установленную плату осуществляет управление данным многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, при этом, как коммерческая организация, с целью извлечения прибыли и исполнения своих обязательств самостоятельно на свой страх и риск вступает в правоотношения с подрядными организациями.

Запрашиваемая Вами документация не регулирует непосредственно отношения между управляющей организацией, которая независимо от наличия договоров подряда со специализированными организациями, обязана за установленную плату осуществлять управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Кроме того, полномочия по осуществлению контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и подписанию актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании п.4 ст. 161.1 ЖК РФ есть только у председателя совета многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме.

2. На основании пп. «е» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" ООО

«ЖКС» обязано предоставить Вам возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

Ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета Вы можете в офисе ООО «ЖКС» по адресу: Московская область, г.о. Жуковский, ул. Гарнаева, д.14, пом. 11. с понедельника по пятницу с 09.00 до 17.00.

3. На основании п. 128 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила №354) исполнитель осуществляет газоснабжение потребителя в помещении в многоквартирном доме при наличии отвечающего установленным техническим требованиям бытового газопринимающего оборудования, вводного и внутреннего газопровода и другого необходимого внутриквартирного газового оборудования (далее - внутриквартирное газовое оборудование) и внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, а также при соблюдении условий, указанных в пункте 131 настоящих Правил.

Установка, изменение конфигурации и ремонт газопровода не входит в круг обязанностей управляющей организации.

В соответствии с п. 129 Правил №354 потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования.

При условии наличия отвечающего установленным техническим требованиям бытового газопринимающего оборудования, вводного и внутреннего газопровода и другого необходимого внутриквартирного газового оборудования, ООО «ЖКС» сможет осуществлять газоснабжение Вашего жилого помещения.

4. Сообщаем Вам, что на основании п. 81 Правил №354 ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем в том числе на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю.

В заявке указывается следующая информация:

сведения о потребителе (для физического лица - фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон, для юридического лица - наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации, контактный телефон);

предлагаемая дата и время ввода установленного прибора учета в эксплуатацию;

тип и заводской номер установленного прибора учета, место его установки;

сведения об организации, осуществившей монтаж прибора учета;
показания прибора учета на момент его установки;
дата следующей поверки.

К заявке прилагаются копия паспорта на прибор учета, а также копии документов, подтверждающих результаты прохождения последней поверки прибора учета (за исключением новых приборов учета).

Согласно п. 81(1) исполнитель обязан рассмотреть предложенные в заявке дату и время осуществления ввода прибора учета в эксплуатацию и в случае невозможности исполнения заявки в указанный срок согласовать с потребителем иные дату и время проведения ввода в эксплуатацию установленного прибора учета.

При этом предложение о новых дате и времени осуществления работ направляется потребителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня получения заявки, а предложенная новая дата осуществления работ не может быть позднее 15 рабочих дней со дня получения заявки.

5. Согласно выписке из ЕГРП от 03.12.2016 № 50/023/001/2016-4611 собственником нежилого помещения № XIII по указанному адресу – крышной котельной с имеющимся в нем газовым оборудованием является ОАО «Раменская теплосеть» с 01.12.2016.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, что исключает вмешательство третьих лиц в вопросы режима владения, пользования и содержания данного имущества.

В связи с этим у ООО «ЖКС» отсутствует возможность предоставить Вам информацию по ситуации и сроках приведения оборудования котельной в исправное состояние.

Рекомендуем Вам, для разрешения данной проблемы обратиться в ОАО «Раменская теплосеть» с соответствующим заявлением.

6. Оборудование системы холодного водоснабжения находится в надлежащем состоянии. Жалоб и заявлений от жителей данного МКД не поступало.

Кроме того сообщаем Вам, что в соответствии с п. 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила №354) предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

На основании ч.2 ст. 19 Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30.03.1999 № 52-ФЗ организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение с использованием централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, обязаны обеспечить соответствие качества горячей и питьевой воды указанных систем санитарно-эпидемиологическим требованиям.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона "О водоснабжении и водоотведении" от 07.12.2011 № 416-ФЗ организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, обязаны обеспечивать горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, осуществлять иную регулируемую деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения путем эксплуатации централизованных и нецентрализованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, централизованных систем водоотведения или отдельных объектов таких систем в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Ресурсоснабжающей организацией по коммунальной услуге холодного водоснабжения в отношении Вашего МКД является ООО «Канал-Сервис».

Поскольку управляющая организация ООО «ЖКС» не осуществляет водоподготовку, производственный контроль за качеством воды осуществляет ООО «Канал-Сервис».

7. В настоящее время проводится проверка указанного факта. По результатам проверки ООО «ЖКС» будет принято решение относительно устранения шума от защитных решеток водоотводных лотков в паркинге.

8. Определение расположения сотрудников охраны было согласовано с Председателем Совета Дома, вопрос об изменении места расположения сотрудников охраны направлен Председателю Совета Дома на согласование.

9. У ООО «ЖКС» отсутствуют полномочия для проведения санитарно-эпидемиологической проверки. Санитарно-эпидемиологические экспертизы, расследования, обследования, исследования, испытания и иные виды оценок соблюдения санитарно-эпидемиологических и гигиенических требований требуют аккредитации в установленном законом порядке.

10. Вопрос о размещении в подъезде МКД знака о запрете курения направлен в Совет Дома на согласование.

11. Работы по установке калитки на входе к мусорным бакам относятся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Вопрос о необходимости установить глухую калитку на входе к мусорным бакам направлен в Совет Дома на согласование.

12. ООО «ЖКС» была составлена смета на проведение косметического ремонта подъездов и лестничных маршей в Вашем МКД. Указанная смета была направлена Председателю Совета Дома для согласования.

13. ООО «ЖКС» выполняет все необходимые работы и услуги на основании Договора управления МКД, осуществляет содержание и ремонт

многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

На основании п. 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила №491) факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

14. На основании п. 4 Протокола собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Ильинский, ул. Чкалова, д. 1 от 24.12.2015 года принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Однако данное решение не смогло быть реализовано и формирование фонда капитального ремонта производится на счете регионального оператора по следующим причинам.

Согласно ч. 3 ст. 173 ЖК РФ для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с ч.4 ст. 170 ЖК РФ.

На основании ч.4 ст. 170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Дополнительно на основании ч 3.1 ст. 175 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

Однако общим собранием собственников помещений не были определены владделец специального счета, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет и лицо, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов.

Согласно ч. 7 ст. 170 ЖК РФ в случае, если способ формирования фонда капитального ремонта не был реализован в установленный срок принимается решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Кроме того, сообщаем Вам, что на основании ч.1 ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пп. «ж» п. 3 Постановления Правительства Российской Федерации № 731 от 23.09.2010г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее – Постановление №731) управляющая организация обязана раскрывать информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (региональный оператор).

В связи с этим, у ООО «ЖКС» отсутствуют полномочия для выдачи справки о размещении и количестве денежных средств, внесенных на капитальный ремонт собственниками помещений в Вашем многоквартирном доме.

15. Составление Актов сверки взаиморасчетов по квартире с физическими лицами не предусмотрено действующим законодательством, в связи с этим, для получения информации о начислениях платы за жилое помещение и коммунальные услуги, расчетов задолженности и иную необходимую Вам информацию по оплате вы можете получить в бухгалтерии ООО «ЖКС» по адресу: Московская область, г.о. Жуковский, ул. Гарнаева, д. 14, пом.11. Приемные дни бухгалтерии – вторник, четверг, суббота с 9.00 до 18.00.

Вами не запрашивалась информация об утверждении тарифа на содержание и ремонт общего имущества и размера взноса на капитальный ремонт. Поэтому не совсем понятно куда должно было быть предоставлено решение общего собрания или решение органа местного самоуправления и на каком основании.

Сообщаем Вам, что согласно п.8 Протокола конкурса №4/УК/15-3 от 30.10.15 размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД составляет 34,7 руб.

Согласно п.4.2 Договора управления при отсутствии решения общего собрания об определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, которые будут приняты на соответствующие периоды. Постановления уполномоченных органов является основанием для изменения тарифов в одностороннем порядке и доводятся до сведения Собственника через платежный документ.

Основанием изменения тарифа является Решение Совета депутатов городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области №7/1-СД от 27.05.16. Согласно ч.1 данного Решения утверждается размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории городского поселения Ильинский Раменского муниципального района Московской области. Тариф в размере 37,48 руб. был установлен на основании таблицы №3 указанного Решения.

Размер взноса на капитальный ремонт установлен п.5 Протокола собрания собственников от 24.12.15. Размер взносов за капитальный ремонт – соответствующий тариф по Московской области.

Тариф на 2015 год в размере 7,80 руб. утвержден Постановлением Правительства Московской области от 28.10.2014 №902/41 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2015 год».

Тариф на 2016 год в размере 8,30 руб. утвержден Постановлением Правительства Московской области от 05.08.2015 №650/26 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2016 год»

Тариф на 2017 год в размере 8,65 руб. утвержден Постановлением Правительства Московской области от 28.06.2016 №502/21 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2017 год»

На основании Приложения №2 к Договору управления МКД услуги по уборке мест общего пользования и вывозу ТБО, как вы правильно отметили, относятся к обязанностям управляющей организации их стоимость учтена при расчете и утверждении тарифа за содержание и ремонт общего имущества МКД. Указанные услуги входят в калькуляцию тарифа на содержание и ремонт общего имущества МКД.

Просим Вас указать ссылку на норму законодательства, на основании которой общедомовое имущество, места общего пользования, технические помещения, подкровельное пространство, шахты, венткамеры и т.п. не принадлежат собственникам МКД на общедолевом условии и праве

собственности, а являются собственностью других сторонних физических и/или юридических лиц.

Согласно п. 2 Правил №491 в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные

подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

ИТП не входит в состав общего имущества собственников, определенного ст.36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, поскольку обслуживает только Ваше жилое помещение. Соответственно, ИТП, установленный в Вашей квартире не входит в зону ответственности управляющей организации.

К претензии не приложено письмо Комитета по ценам и тарифам Московской области от 29.11.2013 года №5093/28-10исх в связи с этим дать оценку данному письму не представляется возможным.

Однако сообщаем Вам, что данное письмо не может служить достоверным основанием того, что по вопросу установления тарифа на тепловую энергию, поставляемую крышной котельной в период предоставления коммунальных услуг ООО «ЖКС» никто не обращался.

Письмо датировано 2013 годом. ООО «ЖКС» приступило к управлению Вашим МКД с 01.12.2015 года.

На 2015, 2016, 2017 года тариф на тепловую энергию, поставляемую данной крышной котельной установлен.

Согласно Распоряжения от 19.12.2014 №155-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении тарифов в сфере теплоснабжения» утвержден тариф с 01.07.2015 по 31.12.2015 - 2042,99 руб./Гкал для ООО «УК «Комфорт», городское поселение Ильинский Раменский муниципальный район Московской области.

На основании Распоряжения от 18.12.2015 № 166-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области «Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения на 2016-2018 годы» утвержден тариф для ООО «УК «Комфорт» с 01.01.2016 по 30.06.2016 - 2042,99 руб./Гкал, с 01.07.2016 по 30.06.2017 - 2111,9 руб./Гкал.

На основании ст. 7 ЖК РФ для собственника котельной ООО «МОблСтрой» тарифы, утверждённые для ООО «УК «Комфорт» применяются по аналогии.

16. Форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг выставляется ООО «ЖКС» в соответствии с Приказ Минстроя России от 29.12.2014 N 924/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению".

Для получения разъяснений по начислению платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг Вы можете обратиться в бухгалтерию ООО «ЖКС» в приемные дни по указанному выше адресу.

С уважением,

Генеральный директор



А.С. Басангов