

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ»
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Комсомольский проспект д. 4/4
г. Тверь, 170026
Тел.: (4822) 52-12-13, факс: 52-03-41
E-mail: upr_gosghilinsp@web.region.tver.ru
www.gji.tver.ru
ОКПО 50345684, ОГРН1026900522131,
ИНН/КПП 6905056890/695201001
12.01.15 № 6835-А

**Дерюгиной Н.М.
(для сведения жителей)**

**пр-т Курчатова д. 6, кв. 508
г. Удомля, Тверская обл, 171842**

На № _____ от _____

Ваше обращение в Удомельскую межрайонную прокуратуру с целью взыскания с ООО «Коммуналсервис» неиспользованных денежных средств, а также по вопросам, связанным с содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества собственников помещений дома № 6 по пр-ту Курчатова в г. Удомля Тверской области рассмотрено Главным управлением «Государственная жилищная инспекция» Тверской области в части касающейся.

В соответствии с Положением о Главном управлении «Государственная жилищная инспекция» Тверской области, утверждённым постановлением Правительства Тверской области от 18.10.2011 № 77-пп, на органы жилищной инспекции возложен государственный региональный жилищный надзор за техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и внутридомового инженерного оборудования.

Проверка финансово-хозяйственной деятельности юридических лиц, осуществление контроля за целевым использованием управляющими организациями денежных средств а также взыскание данных средств с кого-либо выходит за рамки полномочий Госжилинспекции Тверской области.

По вопросам проведения текущего и капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме разъясняем.

Примерные (средние) сроки службы конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирных домов и межремонтных периодов рекомендованы ВСН 58-88(р). Истечение указанных сроков не является основанием для замены конструкций и элементов здания.

Фактическое техническое состояние конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов характеризуется их физическим износом и соответствующей степенью утраты первоначальных эксплуатационных свойств. Под физическим износом конструктивных элементов здания, его инженерных систем понимается ухудшение их технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата потребительской стоимости жилых помещений.

Вх № 17
от 12.01.15

Физический износ конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов определяется путем их обследования визуальным способом (по внешним признакам износа), инструментальными методами контроля и испытания.

Закона, определяющего необходимость проведения капитального ремонта многоквартирного дома через 25 лет с начала эксплуатации не существует.

Вместе с тем сообщаем, что в соответствии с региональной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2014 - 2043 годы, проведение капитального ремонта Вашего дома предусмотрено в период с 2014 по 2019 годы.

Согласно данной программе, в доме 6 по пр-ту Курчатова в г. Удомля в указанный период будут произведены работы по замене лифтов, ремонту крыши, фасада, инженерных систем теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.

Перечень работ, относящихся к текущему и капитальному ремонту определен в приложениях №7 и 8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170.

Косметический ремонт подъездов является текущим ремонтом и финансируется по соответствующей статье.

В соответствии с ч.11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет об исполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

Вместе с тем, жилищным законодательством не предусмотрена обязанность управляющей организации представлять с отчетом об исполнении договора управления многоквартирным домом документы, подтверждающие фактическое выполнение (оказание) работ (услуг).

Принимая во внимание вышеизложенное, собственники помещений в многоквартирном доме вправе разрешить вопросы, связанные с исполнением договора управления многоквартирным домом и порядком расходования денежных средств, взимаемых с собственников помещений в многоквартирном доме на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, исключительно условиями договора управления многоквартирным домом.

Также согласно ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, контроль за деятельностью управляющей организации должен осуществлять совет многоквартирного дома, который собственники помещений в многоквартирном доме обязаны избрать на своем общем собрании из числа собственников помещений в данном доме. В компетенцию председателя совета многоквартирного дома входят, в том числе, вопросы, касающиеся

осуществления контроля за выполнением обязательств со стороны управляющей организации по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направления в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Вследствие чего, проведение управляющей организацией текущего ремонта общего имущества дома без его одобрения на общем собрании собственников помещений является нарушением действующего законодательства.

В случае несогласия с управляющей организацией по расходованию денежных средств, взимаемых с собственников помещений в многоквартирном доме, Вы вправе защитить свои права в суде.

При наличии фактов нецелевого расходования (хищения) управляющей организацией денежных средств, взимаемых с собственников помещений в многоквартирном доме на содержание и ремонт общего имущества, собственникам следует обратиться в УМВД по Тверской области.

О нарушениях управляющей организацией правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, предлагаем Вам обращаться непосредственно в Главное управление «Государственная жилищная инспекция» Тверской области по адресу: Комсомольский проспект д. 4/4, г. Тверь, 170026.

Начальник Главного управления



Т.С. Атаева