



Общество с ограниченной ответственностью
«Истра» «Водоканал - Сервис»

143591, Московская область,
Истринский р-н, с. Рождествено,
ул. Сиреневый б-р, стр. 1а

Тел./факс 8 (495) 107-01-91
E-mail: info@iwus.ru
Сайт: vodokanal-service.ru

Ответы на часто задаваемые вопросы собственников жилых помещений в домах 3-й очереди строительства.

В связи с поступления обращений, в интересах информирования собственников помещений в МКД по Рождественскому бульвару, управляющая организация сообщает следующее.

О договоре управления многоквартирными домами 3-й очереди строительства.

На основании решения застройщика ООО «Истринские дали» от 28.10.2019 г., между ООО «Истринские дали» и ООО «Истра Водоканал-Сервис» заключен Договор управления № 03 от 29.10.2019 г., в порядке, установленном ч. 14 ст. 161, п. 5 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

Условия данного договора управления утверждены сторонами в порядке, установленном ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ, ст. 421-424 Гражданского кодекса РФ, Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491, с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

О тарифе на «содержание и текущий ремонт жилого фонда».

С учетом ч. 1, ч. 3 ст. 424 Гражданского кодекса РФ, Решения ООО «Истринские дали» от 28.10.2019 г., для расчета платы за содержания и ремонт общего имущества в МКД установлен размер платы за содержание и ремонт в многоквартирных домах, утвержденный органами местного самоуправления, Советом депутатов муниципального образования городской округ Истра, с учетом уровня благоустройства жилого фонда ЖК «Новоснегиревский».

Решением Совета депутатов г.о. Истра Московской области № 9/17 от 12.11.2018 г. и № 8/21 от 18.12.2018 г. для многоквартирных домов с уровнем благоустройства, аналогичным уровню благоустройства ваших домов (с лифтом без мусоропровода), установлен размер платы за услугу содержание и ремонт общего имущества – 29,04 руб. за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц, с учетом консервации мусоропровода на период массового проведения ремонтно-отделочных работ собственниками помещений.

С учетом отсутствия в ваших многоквартирных домах внутридомового газового оборудования (ВДГО), отсутствия уборочных площадей на придомовой территории и планируемых мероприятий по благоустройству за счет средств собственников помещений, для расчета платы собственникам помещений в ваших домах, принято решение об уменьшении размера платы, утвержденного органами местного самоуправления на размер стоимости данных услуг.

Кроме того, в многоквартирных домах, в соответствии с проектом, имеется специализированное инженерное оборудование – индивидуальный тепловой пункт (далее – ИТП), плата за обслуживание которого, в соответствии с Решением Совета депутатов г.о. Истра

Московской области № 8/21 от 18.12.2018 г., составляет 1, 83 руб./м2 общей площади жилого помещения.

Таким образом, 29,4 руб./м2 – 0, 24 руб./м2 (ВДГО) + 1, 83 руб./м2 руб.(ИТП)= 30,99 руб./м2.

Содержание и ремонт оборудования для организации приема телесигнала (1,42 руб./м2) и устройства запирающих дверей (0,68 руб./м2), входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с проектной документацией, **в счете** выделены в отдельные строки, поскольку по условиям договора со специализированной обслуживающей организацией, расчет платы за данные услуги ведется **от точки подключения**.

В связи с изложенным, из суммы платежа, начисленного за услуги по содержанию и ремонту общего имущества исключен размер платы за антенну и запирающее устройство.

В связи с тем, что лифты в ваших домах были введены в эксплуатацию 02.12.2019 г., в платежных документах за ноябрь 2019 г. плата за содержание и ремонт лифта (3,64 руб./м2) не включена.

Таким образом, 30,99 руб./м2 - 1,42 руб./м2 (антенна) - 0,68 руб./м2 (з/устройство) – 3,64 руб./м2 (с/р лифт) = 25,25 руб./м2 общей площади помещения собственника.

Об организации контейнерной площадки для домов 3-й очереди строительства.

Контейнерная площадка, расположенная у домов №№ 1, 3, смонтирована в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.2645-10, п. 4.2-4.3 ст. 4 Распоряжения Министерства ЖКХ МО от 26.06.2019 г. № 350-РВ, ст. 15 Закона Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ, и введена в эксплуатацию 25.12.2019 г.

О начислении платы за антенну.

В соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утв. Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 37 (ред. от 04.09.2000 г.), вновь вводимые в эксплуатацию многоквартирные дома должны быть оборудованы устройствами приема коллективного телесигнала.

Застройщик, ООО «Истринские дали», при проектировании ваших домов, выполнил указанные требования в полном объеме, и ваши дома надлежащим образом оборудован системой коллективного приема телесигнала.

Наличие коллективной телеантенны в МКД, а также обязанность по организации специализированного обслуживания и ремонта телевизионных антенн коллективного пользования, усилителей коллективных систем приема телесигнала, предусмотрены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, в частности, п. 5.6.23 указанного нормативного документа, а также п. 7, п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491.

Вопреки распространяемому среди собственников 3-й очереди мнению *о том, что услуга является дополнительной*, навязывается управляющей организацией и застройщиком и не должна оплачиваться потребителями, Общероссийский классификатор услуг населению (ОКУН) предусматривает различия между услугами, связанными с доступом к сети телевидения (код **035000** по ОКУН) и кабельного телевидения (код **035100** по ОКУН) и услугами по формированию абонентской распределительной системы, оказываемые абонентам на основании договора на оказание услуг телевидения (или кабельного телевидения), которые, в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению, относится к услугам связи – раздел **030000 «Услуги связи»**.

При этом, как следует из письма Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики Минфина РФ, «В разделе 010000 "Бытовые услуги" ОКУН в группировке "Ремонт и

техническое обслуживание бытовой радиоэлектронной аппаратуры, бытовых машин и бытовых приборов, ремонт и изготовление металлоизделий" (код 013000 ОКУН) предусмотрены такие услуги, как установка систем коллективного приема телевидения (код 013145 ОКУН), установка индивидуальных разветвителей (код 013147 ОКУН) и другие аналогичные услуги.

В то же время, обращаем ваше внимание, что услуги по осуществлению доступа к сети кабельного телевидения и услуги по формированию абонентской распределительной системы для целей подключения кабельного телевидения в разделе 010000 "Бытовые услуги" ОКУН не указаны.»

Таким образом, в графе «Антенна» в полученном Вами платежном документе, содержится плата, начисленная за содержание и ремонт общедомового электрооборудования, обслуживающего более одного жилого помещения, и включающего в себя: **работы по техническому обслуживанию антенны коллективного приема**, в том числе магистральных кабельных линий, субмагистральных усилителей, делителей, сплиттеров, f-разъемов, грозозащиты, выполняемые специализированной организацией - ООО «Сервис-Групп», на основании соответствующего договора, заключенного с управляющей организацией, в соответствии с требованиями п. 5.6.23 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170.

При этом, услуги «телевидения» могут быть предоставлены собственникам помещений в МКД организацией, оказывающей соответствующие **услуги связи**, в соответствии с их желанием и выбором, на основании самостоятельного договора.

Право собственников помещений на бесплатный доступ к телевизионным каналам обеспечивается **отсутствием абонентской платы за услуги связи**.

При этом, ст. 36, ч. 1, 2 ст. 39 Жилищного кодекса РФ, ст. 210 Гражданского кодекса РФ устанавливают безусловную обязанность собственника по несению бремени расходов на содержание принадлежащего ему имущества, в том числе, доли в общем имуществе в многоквартирном доме.

Состав общего имущества собственников в многоквартирном доме установлен Постановлением Правительства РФ.

Вопрос обоснованности включения в рабочий проект долевого строительства ваших многоквартирных жилых домов инженерного оборудования, предусматривающего оказание услуг собственникам более чем одного жилого помещения многоквартирном доме, законодательно относится к компетенции Застройщика – ООО «Истринские дали», в пределах действия Договора участия в долевом строительстве квартиры жилого дома.

В случае, если Общим собранием собственников в многоквартирном доме будет принято соответствующее решение об исключении указанного инженерного оборудования из состава общедомового имущества, управляющая организация с удовольствием исключит графу «антенна» из платежного документа.

Кроме того, напоминаем, что получить квалифицированную консультацию по содержанию платежного документа, вы можете только в Абонентском отделе управляющей организации, поскольку предоставление вам исчерпывающей информации по расчетам за жилищно-коммунальные услуги – это приоритетное направление деятельности сотрудников Абонентского отдела УО, после корректного начисления указанных платежей, корректного учета поступающих платежей и ведения полной базы данных по жилому фонду.

Вся информация, подчерпнутая из иных источников, включая Интернет-ресурсы, чаты, консультации соседей, может являться недостоверной, умышленно искаженной, либо несовпадающей с условиями предоставления услуг **в вашем доме**.

О запирающем устройстве (СКУД).

Устранение неисправностей, выявленных при работе устройств запираания дверей подъездов, осуществляется на основании заявки, своевременно переданной диспетчеру аварийно-диспетчерской службы управляющей организации по телефону +7(495)107-01-91, или путем личного обращения по адресу: с. Рождествено, ЖК «Новоснегиревский», ул. Сиреневый бульвар, д. 1, подъезд 6.

Данные заявки регулярно передаются в обслуживающую организацию, нарушения устраняются в срок не позднее 4 рабочих дней с даты получения заявки обслуживающей организацией. В случае нанесения существенного ущерба запирающему устройству, срок устранения нарушения может быть продлен на период закупки элементов, подлежащих замене.

О единовременном платеже за вывоз «строительных отходов».

Расчет стоимости вывоза контейнера для строительных отходов, производится мусоровывозящей организацией, осуществляющей свою деятельность на основании лицензии на транспортировку и размещение в местах утилизации строительных отходов собственника таких отходов.

Данный вид деятельности является потенциально конкурентным, в связи с чем стоимость услуг специализированных организаций не регулируется федеральным законодательством.

В связи с поступлением ряда обращений от собственников по вопросу размера единовременного взноса за вывоз строительных отходов, утвержденного решением застройщика от 28.10.2019 г., Управляющей организацией в адрес ООО «Истринские дали» направлен запрос (исх. № 327 от 31.12.2019 г.) о предоставлении обоснования показателей, утвержденных указанным решением.

При получении ответа на данный запрос, информация будет размещена на официальном сайте Управляющей организации для доступности широкому кругу лиц.

О демонтаже бетонного основания для КП у МКД 5 по Рождественскому бульвару.

В связи с тем, что балансодержатель земельного участка, ООО «Истринские дали», уполномочен, в силу закона, единолично принимать решение о сроках и целесообразности проведения любых видов работ (исключая прямо предусмотренные законодательством и аварийные работы), демонтаж бетонного основания, оборудованного для организации контейнерной площадки вблизи д. № 5 по Рождественскому бульвару, будет проведен в порядке и сроки, установленные решением ООО «Истринские дали».

Исп. Разумовская О.В.
+7(495)107-01-91