**Памятка собственникам и нанимателям жилых помещений в МКД -**

### что делать, если работа Управляющей компании (УК) Вас не устраивает.

Обязанность управляющей компании – обеспечить жителям дома безопасность, комфорт, чистоту в помещениях  и на территории, которая входит в состав общего имущества, а также их доступность для пользования.

Главным документом, регулирующим Ваши отношения с УК, должен быть договор. Он должен содержать перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, порядок изменения такого перечня, перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, порядок определения стоимости услуг и способы контроля за работой УК.

Однако договоры зачастую не содержат многих обязательных требований, определённых Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170.

Обращайтесь в УК не по телефону, а письменно, так как диспетчеры некоторых УК нередко «теряют» телефонные заявки.  Заявку на устранение неисправностей нужно отнести секретарю УК или отправить заказным письмом. В заявке желательно сослаться на Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

Если УК не обращает внимания на вашу заявку, советуем записаться на личный приём к руководителю компании. Покажите руководителю компании фотографии протекающей крыши, разбитых ступенек, оголённой проводки. Фотографии могут стать документальным подтверждением для проверяющих органов. К снимкам приложите заявление, в котором укажите, что именно в вашем доме находится в неудовлетворительном состоянии. В заявлении попросите провести комиссионно-технический осмотр дома и потребуйте устранить неисправность, сославшись на соответствующий пункт правил технической эксплуатации дома. В заключение напомните о том, что ответ УК должна прислать в течение 30 дней. На втором экземпляре заявления попросите  секретаря УК расписаться в получении этого заявления.

Если на ваше обращение коммунальная служба не отвечает (или ответит отпиской, но не примет меры по устранению проблемы), вы можете обратиться в следующие организации:

1. В Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации Озерского городского округа по телефонам: 2-38-86, 2-49-69, либо с письменным обращением на имя руководителя Управления ЖКХ.

2. В Кыштымский территориальный отдел Главного Управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» по телефону 8 (35151) 44706, либо с письменным обращением на имя руководителя отдела по адресу г. Кыштым, ул. Калинина, 201.

В обращении в указанные организации нужно изложить то же, что и в заявлении в УК. Приложите к заявлению фотографии. Если управляющая компания прислала вам ответ, приложите и его. Управление ЖКХ может направить УК предписание, а Жилищная инспекция — оформить протоколы об административных правонарушениях по статье 7.22 Кодекса об административных правонарушениях «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений».

Вместе с тем напоминаем, что проживающие в многоквартирных домах жители должны**:**

- в случае отъезда на срок более трех дней уведомить управляющую компанию об этом и сообщить контактный телефон и адреса доверенных лиц, имеющих право доступа в жилое помещение;

- соблюдать порядок переустройства и перепланировок помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

-  соблюдать чистоту и порядок в квартире, подъездах, лифтах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования;

- обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, не допускать неисправности смывных бачков, ведущих к конденсату на трубопроводе холодного водоснабжения и преждевременному износу труб;

- не допускать поломок санитарно-технических приборов, арматуры, оберегать открыто проложенные трубопроводы от механических воздействий;

- устранять конденсат на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях;

- содержать в чистоте воздухозаборные решетки и отводы вентканалов;

- не устанавливать в вентканалах не предусмотренные проектом вытяжные вентиляторы, не перекрывать вентканалы и воздухозаборные решетки вытяжным воздуховодом от принудительной вытяжки с электрических (газовых) плит;

- не допускать увеличение влажности воздуха в квартире выше нормативной (30-45%), проветривать помещения;

- при установленных пластиковых окнах необходимо проветривать помещение (обеспечивать однократный воздухообмен в час (в том числе и зимой), т.к. из-за их герметичности образуется избыточная влага;

- соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также права и законные интересы живущих рядом.

Запрещается:

- осуществлять сброс в систему канализация предметов, ведущих к засорению, а также сливать горючие смеси, не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

- создавать повышенные шумы и вибрации (пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома);

- содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел;

- использовать газовые и электроплиты для обогрева помещения;

- складывать на лестничных площадках бытовые вещи, ящики, инвентарь и прочие предметы;

- использовать чердаки для сушки белья, устройства мастерских или складов;

- загромождать балконы и лоджии мебелью, тарой и прочими тяжелыми вещами, загрязнять и захламлять их;

- переоборудовать и пристраивать балконы и лоджии, устанавливать эркеры и козырьки, застраивать межбалконное пространство;

- без разрешения крепить на стены дома растяжки, вывески и т. п.;

- красить снаружи оконные рамы краской, отличающейся по цвету от установленного для данного здания.

**Документы, которые могут вам понадобиться:**

***–*** *постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»).*

*– постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (в действующей редакции) «Об утверждении Правил 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».*

*-* «*Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утверждённые постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170.*