**Содержание жилья: за что платит потребитель?**

Плата за содержание жилого помещения – один из видов расходов собственника (или нанимателя) в многоквартирном доме наряду с платой за коммунальные услуги, взносом за капитальный ремонт и другими целевыми взносами. Эти средства собираются на обслуживание и поддержание в надлежащем состоянии общего имущества в многоквартирном доме – крыш, чердаков, подвалов, стен, инженерных систем, подъездов, придомовой территории. От расходов на содержание общего имущества собственники не могут отказаться, потому что эта обязанность закреплена в статье 158 Жилищного кодекса РФ.

Структура платы за содержание общего имущества в обязательном порядке включает в себя: осмотры общего имущества собственников, разработку восстановительных мероприятий в случае выявления отклонений в его состоянии, аварийное обслуживание, проведение проверок герметичности и работоспособности внутридомовых инженерных сетей, подготовку системы отопления к зиме (промывка, удаление воздуха), освидетельствование лифтового оборудования, уборку мест общего пользования и общедомового земельного участка, вывоз твердых бытовых отходов, осмотры и контроль состояния общедомовых узлов учета. Во многих домах услуги по управлению также оплачиваются по строке «содержание общего имущества». К ним относятся: прием, хранение и передача технической документации, выработка предложений по текущему ремонту, начисление платежей, печать и рассылка счетов, претензионно-исковая работа с должниками.

Данный нормативный минимум услуг установлен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Отказаться от предоставления услуг, предусмотренных в постановлении Правительства РФ № 290 не вправе ни одна управляющая организация и ни одно ТСЖ. А вот согласовать предоставление дополнительных услуг, например, консьержа или видеонаблюдения собственники вправе в любое время, посредством принятия соответствующего решения на общем собрании. Однако в данном случае необходимо понимать, что чем больше дополнительных услуг заказывают собственники, тем выше становиться плата за содержание. Конкретный (согласованный) перечень услуг и работ, их стоимость и периодичность оказания определяются в договоре управления многоквартирным домом. При этом перечень услуг и работ по каждому конкретному дому может быть разный – это зависит как от площади дома, так и от степени его благоустройства, состава и степени износа общего имущества.

Размер платы за содержание устанавливается решением общего собрания собственников помещений исходя из перечня услуг и суммы, предложенной управляющей организацией (ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ). Такое решение действует не менее, чем один год.

В домах под управлением ТСЖ размер платы устанавливается на общем собрании членов ТСЖ, исходя из сметы расходов на содержание общего имущества за год, которая подготавливается правлением ТСЖ или его председателем (ч. 8 ст. 156 Жилищного кодекса РФ).

Местная администрация принимает решение об установлении размера платы за содержание только для определенного круга лиц: для нанимателей жилья по социальному найму и для собственников, которые не выбрали способ управления своим домом или не согласовали с управляющей организацией стоимость услуг по содержанию (ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ). В остальных случаях муниципальный размер платы может применяться, если собственники на общем собрании примут решение о применении этой ставки для их дома, как эквивалент платы.

Собственникам нужно вовремя договариваться со своей управляющей организацией, согласовывать объемы, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию дома, устанавливать порядок контроля со стороны собственников за выполнением работ по содержанию, отразив все эти моменты в договоре управления.

За согласованную плату управляющая организация, своими силами или привлекая сторонних подрядчиков, должна выполнять весь комплекс работ и услуг по содержанию дома. Если собственники видят, что управляющая компания не оказала каких-то услуг, то это должно быть зафиксировано в двустороннем акте, который является основанием для снижения размера платы по содержанию.