|  |  |
| --- | --- |
| **Название** | заявление в жкх на ремонт подъезда образец |
| **Заголовок** | Заявление в ЖКХ на ремонт подъезда: образец, как составить, куда подавать? |
| **Описание** | Заявление в ЖКХ на ремонт подъезда может подать каждый собственник квартиры, находящейся в указанном доме. Какую информацию следует указывать в данном документе, кому его необходимо адресовать? |
|  | http://svoe.guru/dokumenty-2/zhaloby/upravlyayushhaya-kompaniya/kuda-pozhalovatsya.html#kuda-obraschat-sya-s-zhaloboy-na-upravlyayuschuyu-kompaniyu-zhkh-v-pervuyu-ochered-?utm\_source=table\_of\_content https://vsepodomu.ru/zhkh/zhaloba-na-upravlyayuschuyu-kompaniyu/ https://ozhkh.ru/mnogokvartirnyj-dom/protekaet-krysha http://vseokrovle.com/docs/127-protekaet-krysha-zajavlenie-obrazec.html https://strojdvor.ru/otoplenie/otoplenie-v-kvartire/poryadok-pererascheta-platy-za-otoplenie-normativnye-akty-pravila-sostavleniya-zayavleniya/ |

Обслуживание придомовой территории многоквартирного дома, а также поддержание подведенных коммуникаций в нормальном исправном состоянии – это прямая задача управляющей компании. Но не всегда такие организации добросовестно исполняют свои обязанности. Но рычаги влияния на них все же имеются, самый простой вариант – это жалоба на бездействие управляющей компании. Впоследствии организацию могут обязать выплатить штраф, а в некоторых случаях и лишить лицензии, в дальнейшем компания не сможет заниматься своей деятельностью.

## Как написать заявление в ЖКХ на ремонт подъезда?

Согласно Жилищного Кодекса РФ (в частности, статьи 166), управляющие компании обязываются проводить только косметический ремонт подъезда. Капитальный – это задача местной администрации и специального созданного Фонда Капитального Ремонта.

Как часто выполняется косметический ремонт? Периодичность составляет от 3 до 5 лет и зависит от классификации здания, года его постройки, общего состояния. График проведения ремонта составляется заблаговременно все той же управляющей компанией, эта информация является открытой. То есть, каждый собственник квартиры в подъезде дома имеет право подать письменный запрос в представительство обслуживающей организации с требованием предоставить информацию о планах по проведению ремонтов на ближайшие 3 – 10 лет. Не предоставление письменного ответа на запрос – это одно из нарушения принципа функционирования таких компаний, за что можно получить штраф.

Что делать, если по графику, предоставленному самой организацией, ремонт уже должен выполняться, но по факту никаких работ не проводится? Первое – это отправить коллективное заявление непосредственно в управляющую компанию. Документ составляется в свободной форме, он должен соответствовать следующим требованиям:

* быть подписанным не менее 50% проживающих в подъезде собственников квартир (допускается заверение документа теми, кто временно проживает на правах арендатора);
* иметь перечень работ, которые необходимо выполнить (желательно дополнить фотографиями, видеоматериалами, прилагаемые в качестве дополнения, обязательно на них нужно ссылаться в документе);
* в документе нужно указать даты, когда проводились предыдущие ремонтные работы (также желательно ссылаясь на акты выполненных работ, можно использовать копии);
* перечень требований собственников квартир (в 12-месячный срок провести ремонт, в 3-х месячный срок предоставить смету, составленную уполномоченным лицом от управляющей компании).

После составления сметы все собственники квартиры обязываются заплатить 5% от заявленной суммы (согласно постановления Госкомитета от 2003 года для поддержания жилищного фонда). Только после уплаты этих средств управляющая компания может приниматься за выполнение текущего ремонта по составленному плану.

Рекомендуется также перед началом работ требовать проведение открытых слушаний с представителями обслуживающей организации. Во время их проведения можно предлагать изменить составленный план, внести дополнительные корректировки. Если слушания не проводятся, то с юридической точки зрения считается, что жильцы полностью согласны с перечнем проводимых работ, указанных в смете.

## Как написать заявление в ЖКХ о перерасчете за отопление?

В старых многоквартирных домах нередко используются уже изношенные котельные и системы централизованного отопления. Но если услуга предоставляется некачественно, то собственники жилых квадратных метров имеют полное право требовать проведение перерасчета за отопление.

В каком случае услуга считается как некачественная? Если она не соответствует требованиям постановления Правительства 354 в последней редакции от 2011 года. Согласно данному документу:

* температура в квартирах, находящихся в средине многоквартирного дома, при включенном централизованном отоплении не должна опускаться ниже отметки +18 градусов;
* температура в угловых квартирах при включенном отоплении не может опускаться ниже отметки в +20 градусов;
* в ночное время суток (с 23 до 7 часов утра, в некоторых регионах диапазон изменен местными администрациями) температура от дневной не должна опускаться более чем на 3 градуса;
* в течение месяца допускается, что отопление не будет работать не более чем 24 часа (и не более 16 часов при однократном отключении), но только если температура на улице не будет опускаться ниже отметки в -12 градусов.

Даже при кратковременном отключении отопления уже можно требовать проведение перерасчетов. Единственный нюанс: сам факт нарушения графика подачи теплоносителя должен быть зафиксирован уполномоченным лицом или органом, а сделать это оперативно не всегда возможно.

Гораздо более действенной оказывается **коллективная жалоба на ЖКХ образец по отоплению**, что составляется в свободной форме. Массовый перерасчет – это весомая потеря финансов для управляющей компании, поэтому реагируют на подобные обращения оперативно. Более того, наличие коллективных жалоб – это потенциальная возможность в будущем потерять лицензию (или не получить шанса участвовать в тендере).

После установления факта предоставления некачественной коммунальной услуги подать жалобу на проведение перерасчета можно только в течение 30 дней. Заявление составляется в свободной форме, в нем должна содержаться следующая информация:

* кому адресовано заявление (полное наименование управляющей компании);
* текст заявление с прямым требованием (проведение перерасчета по отоплению за указанный период);
* ссылки на документы, подтверждающие некачественное предоставление услуги;
* перечень лиц, подписывающих заявление (ФИО каждого, подпись);
* дата составления документа.

Подавать заявление следует уполномоченному представителю управляющей компании, при этом рекомендуется требовать от них расписку, подтверждающую получение заявления. Если в течение 30 дней никаких шагов со стороны организации не будет предпринято, то можно сразу же обращаться в суд.

### Пример жалобы

Примерный текст заявления на проведение перерасчета может быть следующим (четких требований нет, составляется в свободной форме, главное – это предоставить исчерпывающую информацию).

Прошу произвести перерасчет за отопление с периода 10.03.2019 по 20.03.2019 (централизованное отопление по договору №123456) в связи с тем, что в этот временной промежуток услуга предоставлялась ненадлежащим образом. Основанием для инициализации процедуры являются прилагаемые документы: Акт замера температуры в квартире, акт замеры температуры теплоносителя, акт замеры давления теплоносителя в системе централизованного отопления. Дата и подпись.

Если же составляется коллективная жалоба, то пишется заявление от всех лиц, в конце документа – их полный перечень с личными подписями. В верхней части жалобы указывается кому она направлена и кто составлял документ (для коллективных жалоб указывается секретарь или иное уполномоченное лицо, представляющее интересы жильцов подъезда).

## Жалоба в управляющую компанию, если протекает крыша

Нарушение герметичности «кровельного пирога» влечет за собой риск повреждения и коммуникаций, и декоративной отделки подъезда, и квартир самих собственников. Устранять такие неисправности также обязывается обслуживающая организация. Жалоба подается любым из собственников квартир, она также может быть коллективной. Передают её диспетчеру УК с требованием предоставить письменный ответ по принятым мерам или актам проведенных работ.

В теории, жалоба может подаваться и в устном виде. Но на практике УК может попросту не отреагировать на такое обращение. Именно поэтому следует подавать письменное заявление, получив от диспетчера справку о получении документа (присвоенный номер обращения). Опять же, предпринять меры управляющая компания должна в 30-дневный срок. Если текущая кровля станет причиной повреждения ремонта в одной из квартир, то все финансовые издержки также лягут на плечи организации. Главное – зафиксировать тот факт, что ущерб квартире был нанесен именно по причине протекающей кровли.

### Как правильно составить?

В заявлении на текущую крышу следует указывать следующую информацию:

* кому адресовано заявление (полное наименование управляющей компании);
* кто составил документ (если жалоба коллективная, то указывается секретарь или уполномоченное лицо-представитель собственников квартир);
* требование предпринять меры (произвести ремонт кровли в 30-дневный срок);
* по каким критериям была замечена неисправность (появление следов от воды на потолках квартир верхних этажей, следы от влаги на стенах в подъезде и так далее);
* дата и подпись.

Опять же, заявление передается диспетчеру УК, обязательно от него необходимо требовать присвоить обращению номер и выдать соответствующую справку. К жалобе можно прикрепить фото и видео как доказательство на наличие проблемы.

## Жалоба на неисправность воздуховода в управляющую компанию

Проверить исправную работу вытяжки могут только уполномоченные на то лица. Обращаться за этим можно в Роспотребнадзор или частные компании, имеющие соответствующую лицензию (их адреса можно уточнить непосредственно в управляющей компании). Самостоятельно проверить неисправность вентиляции не представляется возможным. Потенциальные признаки того, что она не работает, следующие:

* отсутствие тяги;
* появление плесени, грибка внутри вентиляционных каналов;
* появление в квартире неприятного запаха;
* появление грибка и плесени внутри квартиры (в углах комнат, где нет преград для нормальной циркуляции воздуха).

Жалоба составляется в свободной форме, адресуется управляющей компании. Составлять рекомендуется коллективное заявление с требованием предпринять меры в течение 30 дней. Вместе с этим можно требовать проведение перерасчета за ненадлежащее качество предоставляемых коммунальных услуг.

### Пример

Заявление составляется в свободной форме. Главное требование: предоставить исчерпывающую информацию по проблеме, указать четкие требования к управляющей компании. Примерный текст будет следующим:

Я, Василий Иванович Петров, проживающий по адресу ул. Кремлевская 7, кв. 21, являюсь собственником указанной квартиры. С периода 10 марта 2019 года по 20 апреля 2019 года в моей квартире ненадлежащим образом работает приточно-вытяжная вентиляция, что подтверждено приложенным перечнем документов и материалов, а именно: документ 1, документ 2, документ 3. Требуют в 30-дневный срок принять меры по устранению неисправности для дальнейшего надлежащего предоставление оплаченной мной услуги. Дата и подпись.

А вот требование на проведение финансового перерасчета рекомендуется подавать в отдельном заявлении. И точно так же ссылаться на имеющиеся документы проведенных исследований (установление скорости потока воздуха расчет потенциального воздухообмена).

## Как написать и куда подать жалобу на завышенные тарифы ЖКХ?

С завышенными тарифами ЖКХ дела обстоят несколько сложнее, так как их управляющая компания устанавливает после согласования с местными административными органами. Копии документов заседаний можно получить как в представительстве управления, так и обслуживающей организации.

Если же по результатам заседания установлены определенные границы поднятия тарифов (или указана базовая формула для их расчетов), но по факту цены – выше, то жаловаться можно в:

* дирекцию управляющей компании;
* Госжилинспекцию;
* Роспотребнадзор;
* Федеральную службу по вопросам тарифов;
* прокуратуру.

Но жаловаться просто на высокие цены – это пустая трата времени. Аргументы всегда необходимо подкреплять документально или приводить детальные расчеты, которые, по мнению жалующихся, были преувеличены в пользу обслуживающей компании. Первоначально жалобу следует направлять именно в дирекцию организации. Если это никоим образом не поможет, то тогда уже можно отправлять заявление в Госжилинспекцию и Федеральную службу по вопросам тарифов (можно одновременно). Обязательно к жалобе необходимо присоединять документ, подтверждающий, что ранее такое же обращение было адресовано и в саму управляющую компанию, но при этом никаких ответов не было предоставлено (или не были произведены перерасчеты стоимости предоставляемых услуг).

Специалисты же рекомендуют для составления обращаться к юристам. Грамотное составление жалобы – это гарантия того, что управляющая компания будет обязана на неё отреагировать. В противном случае (если не предоставлены доказательства или они несут минимум информации) организация сможет отказать в рассмотрении заявления.

### Пример жалобы

Заявление составляется в свободной форме, но в нем должна иметься следующая информация:

* кому адресовано;
* кем составляется документ;
* суть жалобы (с указанием периода, когда действовали завышенные тарифы);
* доказательства (расчет по предоставленной формуле, протокол заседания админкомиссии, распоряжение Федеральной службы по вопросам тарифов);
* дата и подпись (перечень всех, кто заверяет документ, если жалоба коллективная).

Ответ по жалобе управляющая компания обязывается предоставить в 30-дневный срок.

## Куда подавать жалобы на работу ЖКХ?

Если обслуживающая многоквартирный дом организация не исполняет свои обязательства надлежащим образом, при этом подача заявлений и жалоб в саму компанию не приносит никакого результата, то собственники квартир получают возможность жаловаться на неё в следующие инстанции:

* Госжилинспекиия;
* Роспотребнадзор;
* прокуратуру (этот вариант следует рассматривать при наличии полного пакета доказательств, протоколов от Роспотребнадзора и Госжилинспекции).

Жильцы должны понимать, что управляющая компания – это предприятие, которому каждый собственник квартиры в подъезде платит деньги. И, согласно Жилищного Кодекса РФ, такие компании обязаны в полной мере обслуживать дом, поддерживать работу коммуникаций (полный перечень работ имеется в ЖК РФ).

Итого, подавать жалобы за некачественные коммунальные услуги необходимо в саму управляющую компанию. Если в 30-дневный срок её представители не устраняют проблему и не предоставляют пояснений (письменных), то они прямо нарушают законодательные требования, установленные в ЖК РФ. А это – возможность требовать провести финансовый перерасчет. Если факт ненадлежащего предоставления услуг будет подтвержден, то жильцы имеют полное право разорвать договор с обслуживающей организацией и назначить новую компанию на её место.