**Лекция 5**

**Нормативная периодичность осуществления мероприятий по санитарному содержанию и уборке общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.**

Нормы уборки подъездов

В п. 23 ПП РФ от 03.04.2013 № 290 приведён перечень работ по содержанию помещений, входящих в общее имущество в МКД:

* сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
* влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
* мытьё окон; очистка от грязи систем защиты: металлический решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов;
* проведение дератизации и дезинсекции.

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 говорит, что управляющая компания должна обеспечить: требуемое санитарное состояние лестничных клеток; одновременное проветривание лестничных клеток нижнего и верхнего этажей через открытые форточки, окна, фрамуги или вентиляционные каналы. График работ по содержанию лестничных клеток составляется согласно п. 3.2.7 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

Периодичность уборки подъездов В Методическом пособии по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004, которое было утверждено Госстроем РФ, в Приложении 1 приводится перечень работ по уборке подъезда с периодичностью их выполнения. Управляющие организации должны ежедневно делать влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей.

Еженедельно – влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа.

Каждый день нужно подметать влажным веником места перед загрузочными клапанами мусоропроводов и мыть полы кабины лифта.

Лестничные площадки и марши моют ежемесячно, ежегодно (обычно весной) моют окна, влажной тряпкой протирают стены, двери, плафоны на лестничных клетках, подоконники, отопительные приборы, оконные решетки, чердачные лестницы, шкафы для электросчетчиков, слаботочные устройства и почтовые ящики.

В подъездах, где есть лифты и мусоропроводы, управляющая организация: ежедневно подметает мокрым веником или щёткой клетки и марши первых двух этажей и зону у загрузочного клапана мусоропровода, моет пол кабины лифта;

* раз в неделю подметает мокрым веником или щёткой лестничные клетки и марши третьего и последующих этажей;
* один раз в месяц моет лестничные клетки и марши;
* два раза в месяц стены, двери и потолок кабины лифта протирает влажной тряпкой.

Если подъезд оборудован только лифтом, периодичность работ остаётся прежней. Из списка работ исключается уборка зоны мусоропровода. Когда в подъезде нет лифта, но есть мусоропровод, периодичность уборки меняется. Ежедневно подметаются мокрым веником или щёткой лестничные клетки и марши двух первых этажей.

Два раза в неделю подметаются мокрым веником или щёткой клетки и марши третьего и последующих этажей. Не реже двух раз в месяц моются лестничные клетки.

Для уборки самих мусоропроводов есть отдельный график:

* ежедневно мусороприёмные камеры очищаются от мусора, осуществляется их уборка и мытьё сменных мусоросборников;
* один раз в неделю убираются загрузочные камеры мусоропроводов;
* один раз в месяц проводится профилактический осмотр мусоропроводов;
* один раз в месяц моется шибер мусоропровода и нижняя часть его ствола, проводится дезинфекция и очистка всех элементов ствола мусоропровода и дезинфекция мусоросборников;

по мере необходимости устраняются засоры мусоропровода. Если в подъезде нет ни мусоропровода, ни лифта, количество работ заметно уменьшается, а периодичность выполнения возрастает. В таком случае ежедневно придётся подметать мокрым веником или щёткой лестничные клетки и марши двух верхних этажей. Два раза в неделю нужно провести такие же работы на третьем и последующих этажах. И не реже двух раз в неделю – помыть лестничные клетки и марши.

Существуют и такие виды работ, которые выполняются независимо от типа оборудования в подъезде.

Например, один раз в год управляющей организации нужно мыть окна, убирать площадку у входа в подъезд, очищать приямок, металлическую решетку и протирать влажной тряпкой стены, чердачные лестницы, оконные решетки, двери, плафоны на лестничных клетках, почтовые ящики, шкафы для электросчётчиков, слаботочные устройства.

Два раза в год управляющая организация должна обеспечить обметание пыли с потолков, влажную уборку подоконников и радиаторов отопления.

Расчёт стоимости уборки подъездов Собственники спрашивают откуда взялась цена на уборку подъезда. Управляющая организация должна уметь обосновать стоимость услуги. Для уборки подъезда управляющей организации нужно:

* Нанять сотрудников. Заработная плата технического персонала первого разряда должна быть не ниже прожиточного минимума. Для определения тарифной ставки, которая понадобится на зарплату сотрудника, управляющей организации следует брать величину прожиточного минимума за второй квартал текущего года и индексировать её на плановый индекс роста потребительских цен. Также нельзя забывать о начислениях компенсирующего характера, уплате страховых взносов и отраслевых целевых платежей, годовом балансе рабочего времени и нормативном коэффициенте невыхода рабочего персонала.
* Закупить материалы. Моющие средства, тряпки, перчатки управляющая компания может использовать недорогие, но площадь общего имущества не сравнится с квартирой, которую собственник убирает самостоятельно. Поэтому стоит объяснить жильцам, что на материалы ежегодно уходит крупная сумма денег.
* Оплатить налоги.
* Заплатить платёжным агентам. Все платежи проходят через банки, почту или другие платёжные системы. Как правило, они берут комиссию за перевод платежа.
* Оплатить подрядным организациям услуги ведения лицевых счетов, подготовки платёжных документов и их доставки до жильцов. Для расчёта тарифа в первую очередь определите площадь, которую предстоит убирать. Она равна площади мест общего пользования, указанной в техническом паспорте. Расчёт можно выполнить разными методами.

Самый простой – метод единичных расценок: умножьте уборочную площадь на периодичность работ, и вы получите годовой объём услуг в натуральном выражении. Затем для получения годовой стоимости услуг умножьте годовой объём услуг на единичную расценку. В качестве основы для единичной расценки рекомендуем использовать сборник «Стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме», разработанный Центром муниципальной экономики и права. Последний шаг – расчёт тарифа. Для этого полученную годовую стоимость работ разделите на сумму жилой и нежилой площадей и на двенадцать месяцев.

Что будет, если УО плохо убирает подъезды Первое негативное последствие некачественной уборки – недовольство жильцов. Сначала жильцы предъявляют управляющей организации устные претензии. Если их не слышат, начинают подавать письменные жалобы в УО. Если управляющей организации поступает письменная претензия, она должна организовать специальную комиссию для оценки качества уборки подъездов. Если комиссия подтвердит, что подъезды убраны плохо, УО должна принять меры по устранению недостатков и сообщить об этом собственникам. Бывает и так, что УО не реагирует ни на устные, ни на письменные жалобы жильцов. Это может обернуться для неё негативно: жильцы проведут ОСС и выберут другой способ управления МКД или обратятся в ГЖИ, Роспотребнадзор, прокуратуру, городскую или районную администрацию. Контролирующий орган на основе жалоб собственников вправе провести внеплановую проверку. Если будет доказано, что нарушения в работе УО имеются, ей выдадут предписание об устранении нарушений. В том числе могут обязать сделать перерасчёт по тем видам услуг, которые оказаны некачественно. В интересах управляющей организации исправить все недочёты, указанные в предписании, точно в срок.