

Межрегиональное общественное движение
«Народный контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства»
Приемная: г. Красноярск, ул. Горького, д. 10.
Телефон: (391) 288-16-10
E-mail: krasgkh@gmail.com



www.nkgkh.ru
fb.com/nkgkh
vk.com/nkgkh
ok.ru/nkgkh

Живи Как Хозяин

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



> *О руководителе проекта*

Казаков Роман Владимирович – эксперт в сфере ЖКХ, кандидат технических наук. С 2013 года председатель координационного совета МОД «Народный контроль в ЖКХ». Автор и руководитель социально-значимых проектов «Академия домового управления», «Общественная жилищная инспекция», «Общественный центр по вопросам ЖКХ». Лауреат Национальной премии «Гражданская инициатива» и Всероссийского конкурса «Мой проект – моей стране».



> *Об издании*

Взаимоотношения собственников помещений в многоквартирном доме и управляющей компании начинаются с подписания договора управления многоквартирным домом. Таким образом чем более проработанным и взвешенным будет этот документ, тем выше вероятность того, что жители дома получат качественные услуги своевременно и в соответствии со своими ожиданиями, а управляющая компания – достойное вознаграждение за свою работу.

Практика работы приемных бесплатной юридической помощи Общественного движения «Народный контроль в ЖКХ» показывает, что вопросы содержания договора управления многоквартирным домом, согласования и внесения изменений, а также его расторжения остаются одними из наиболее актуальных для граждан.

Для того чтобы дать общее представление о содержании договора управления, а также обратить внимание на отдельные его составляющие Общественным движением «Народный контроль в ЖКХ» в рамках проекта «Ресурсный центр по вопросам ЖКХ» при финансовой поддержке Администрации города Красноярска было разработано данное методическое пособие.

Общие положения

Договор управления многоквартирным домом - это основополагающий документ во взаимоотношениях собственников помещений в доме и организации, взявшей на себя обязательства за плату оказывать услуги управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества, а также предоставлять коммунальные услуги. Он является смешанным договором по причине наличия элементов как договора возмездного оказания услуг, так и договора подряда.

Существенные условия договора

Если в доме выбран способ управления – управляющая компания, договор управления заключается с управляющей организацией, получившей лицензию на деятельность по управлению многоквартирными домами. Договор может быть заключен в письменной или электронной форме (с использованием специализированной системы). Договор заключается на условиях, утвержденных общим собранием собственников, с каждым собственником помещений в многоквартирном доме. Одной из сторон договора выступают собственники, обладающие более чем 50% от общего числа голосов в доме.

ВАЖНО!



Если собственники не приняли участия в общем собрании, где были утверждены условия договора и не вошли в те самые более 50% подписавших договор, на них также распространяются условия заключенного договора. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в доме.

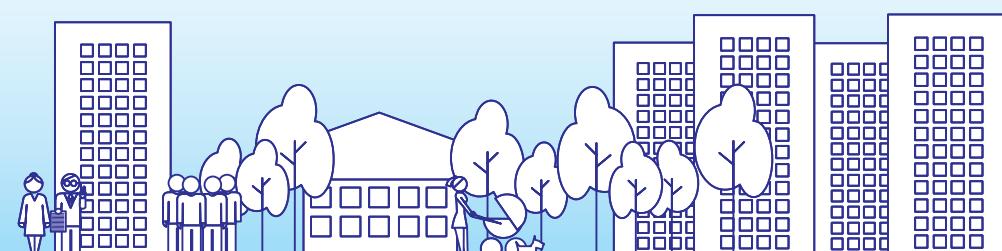
В договоре управления обязательно должны быть указаны:

1. Адрес многоквартирного дома.
2. Состав общего имущества многоквартирного дома. Именно этим имуществом будет заниматься управляющая компания.
3. Перечень работ и услуг, которые будет выполнять управляющая компания, а также порядок изменения этого перечня.

ВАЖНО! В договоре управления также может быть перечислен и перечень коммунальных услуг, по которым управляющая компания является исполнителем, но только в том случае, если договоры между управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией не расторгнуты в установленном законом порядке.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок внесения такой платы, а также платы за коммунальные услуги, исполнителем по которым остается управляющая компания.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.



Состав общего имущества в многоквартирном доме

Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме. К такому имуществу относятся:



1. Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, и иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы).

2. Иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

3. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов), находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.



Первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны на отводах внутридомовой разводки являются элементами внутридомовых инженерных сетей. Запорно-регулирующие краны, расположенные на трубах и проходящие через квартиры, предназначены для обслуживания сразу нескольких жилых помещений. Таким образом, они относятся к общедомовому имуществу и отвечает за них управляющая компания.

4. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на его земельном участке.

ВАЖНО!



Главным признаком принадлежности к общему имуществу является тот факт, что оно обслуживает более одного помещения в многоквартирном доме.

Помимо норм Жилищного кодекса состав общего имущества определяется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические



Постановление
Правительства РФ
от 13.08.2006 N 491

этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

ВАЖНО!



Сведения о составе общего имущества, а также его состоянии отражаются в технической документации на многоквартирный дом. При смене управляющей организации техническая документация передается вновь выбранными собственниками управляющей компании в течение трех рабочих дней с момента расторжения договора управления многоквартирным домом с прежней управляющей организацией.

➤ Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В договоре управления должен быть предусмотрен перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, а также перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Управление многоквартирным домом должно выполняться с соблюдением следующих стандартов:

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом



п. 2 ч. 3 ст. 162
Жилищного кодекса РФ

Постановление
Правительства РФ
от 15 мая 2013 г. № 416

документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им.

2. Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников), включая ведение актуальных списков в электронном виде.

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников, в том числе:

3.1. Разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2. Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников финансирования (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

3.3. Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также повышения его энергоэффективности.

3.4. Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в пользование третьим лицам на возмездной основе на наиболее выгодных для собственников условиях, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

3.5. Ознакомление собственников с проектами документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.

4. Организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества

и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

4.1. Уведомление, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, собственников помещений о проведении собрания.

4.2. Ознакомление собственников помещений с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании.

4.3. Подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания.

4.4. Подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания.

4.5. Документальное оформление решений, принятых собранием.

4.6. Доведение до сведения собственников помещений решений, принятых на собрании.

5. Оказание услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

5.1. Определение способа оказания услуг и выполнения работ.

5.2. Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ.

5.3. Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе на конкурсной основе).

5.4. Заключение договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.5. Заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг.

5.6. Заключение договоров энергоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения, холодного

водоснабжения, водоотведения, поставки газа с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме коммунальной услугой, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем.

5.7. Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания граждан.

5.8. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителями услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуги работ ненадлежащего качества.

5.9. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

7.1. Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг.

7.2. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

7.3. Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа в целях предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги.

7.4. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

8. Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

8.1. Предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом.

8.2. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

8.3. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

8.4. Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Минимальный перечень работ и услуг необходимых для надлежащего содержания общего имущества

где написано?



Постановление
Правительства РФ
от 3.04.2013 N 290

Утвержденный Правительством РФ минимальный перечень работ и услуг необходимых для надлежащего содержания общего имущества состоит из трех разделов:

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

Давайте рассмотрим каждый из них:

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов.

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

1.1. Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.

1.2. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

- поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами.

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурfov в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.

1.3. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

1.4. Определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.

2.2. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.

2.3. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

3.1. Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.

3.2. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.

3.3. Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.

3.4. Выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брускатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скальвания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен.

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инstrumentальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

4.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.

4.2. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.

4.3. Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.

4.4. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.

4.5. Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.

4.6. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

5.1. Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.

5.2. Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

5.3. Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами.

5.4. Выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками.

5.5. Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

6.1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.

6.2. Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.

6.3. Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.

6.4. Выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скальвания.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

7.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.

7.2. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.

7.3. Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердачах, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.

7.4. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.

7.5. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.

7.6. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.

7.7. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.

7.8. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.

7.9. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

7.10 Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель анткоррозийными защитными красками и составами.

7.11. Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.

7.12. Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.

7.13. Проверка и при необходимости восстановление анткоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

8.1. Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.

8.2. Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.

8.3. Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.

8.4. Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8.5. Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

8.6. Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

9.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.

9.2. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).

9.3. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.

9.4. Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

9.5. Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

10.1. Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.

10.2. Проверка звукоизоляции и огнезащиты.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

12.1. Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

13.1. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

14.1. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.

14.2. При выявлении засоров - незамедлительное их устранение.

14.3. Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

15.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.

15.2. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.

15.3. Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.

15.4. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах.

15.5. Зонты над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.

15.6. Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения.

15.7. Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.

15.8. Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.

15.9. Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

16.1. Определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов.

16.2. Устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов).

16.3. Очистка от сажи дымоходов и труб печей.

16.4. Устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

17.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.

17.2. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.

17.3. Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.

17.4. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

17.5. Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

18.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных

(общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).

18.2. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.

18.3. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).

18.4. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоизборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

18.5. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

18.6. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.

18.7. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.

18.8. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.

18.9. Очистка и промывка водонапорных баков.

18.10. Проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов.

18.11. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

19.1. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.

19.2. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).

19.3. Удаление воздуха из системы отопления.

19.4. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

20.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

20.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.

20.3. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

20.4. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

21.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.

21.2. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений.

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

22.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.

22.2. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).

22.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).

22.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

23.1. Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов

и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.

23.2. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.

23.3. Мытье окон.

23.4. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).

23.5. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

24.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.

24.2. Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.

24.3. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).

24.4. Очистка придомовой территории от наледи и льда.

24.5. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка.

24.6. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.

25.1. Подметание и уборка придомовой территории.

25.2. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.

25.3. Уборка и выкашивание газонов.

25.4. Прочистка ливневой канализации.

25.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:

26.1. Содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения.

26.2. Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории.

26.3. Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.

27. Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

28. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

29. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного

состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

30. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

31. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания, а также размер их финансирования утверждаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Такой перечень в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учётом:

1. Конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

2. Наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены

Где написано?



п. 17 постановления
Правительства РФ
от 13.08.2006 № 491

Где написано?



п. 3 Правила оказания
услуг и выполнения
работ, необходимых
для обеспечения
надлежащего содержания
общего имущества
в многоквартирном
доме утв. постановлением
Правительства РФ
от 03.04.2013 N 290

с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

3. Наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома.

4. Геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения управляющей организацией.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязана представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

ВАЖНО!



В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Обязанности управляющей компании при оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ

1. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

2. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3. Своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

4. Готовить предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, и доводить их до сведения собственников помещений.

5. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений.

6. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.

7. Представлять потребителям услуги и работы, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, раскрытие которой является обязательным.



Где написано?
Постановление
Правительства РФ
от 3 апреля 2013 г.
N 290

Содержание общего имущества включает в себя:

1. Осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
2. Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.
3. Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем нормативные температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продукта помещений подвалов и технических подпольй.
4. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.
5. Сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.
6. Организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности.
7. Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.
8. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
9. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными

для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположеными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

10. Текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

11. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

12. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

13. Приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления.

▶ Порядок определения цены договора

Цена договора является результатом переговоров собственников помещений в многоквартирном доме, либо их представителя, с управляющей организацией и определяется исходя из планово-договорной стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг (перечень, объем и периодичность работ и услуг также являются предметом соглашения сторон), и стоимости коммунальных услуг исходя из фактического объема их потребления



по утвержденному для них органами государственной власти тарифу, при этом:

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на указанный в договоре управления период исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных и непредвиденных неотложных работ. Размер платы определяется исходя из доли собственника в общем имуществе в многоквартирном доме и количества месяцев, за которое вносится оплата. Если договором предусмотрена возможность создания за счет средств собственников резервов для оплаты непредвиденных или ремонтных работ, в договоре требуется прописать порядок учета и расходования таких средств. Также потребуется прописать порядок расходования и контроля за расходованием резерва, если он не включен в цену договора управления.

В случае выполнения работ и оказания услуг недлежащего качества, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть изменен в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.06.2006 №491.

2. Размер платы за коммунальные услуги в договоре управления определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы.

3. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ и периоду внесения такого взноса.

4. Условие о цене договора управления может также включать порядок использования денежных средств на нужды содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, полученных управляющей организацией в результате экономии, в том числе в результате проведения энергосберегающих мероприятий в многоквартирном доме.

Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен быть установлен в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в надлежащем (соответствующим требованиям законодательства) состоянии.

ВАЖНО!



Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

Если в доме не создано ТСЖ, либо специализированный кооператив, размер платы утверждается на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей компании на срок не менее 1 года.

Среди расходов на содержание и ремонт общего имущества должны быть предусмотрены расходы на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения. Также должны быть предусмотрены обоснованные

Где написано?



ч. 1 ст. 156
Жилищного кодекса РФ

Где написано?



ч. 7 ст. 156
Жилищного кодекса РФ

Где написано?



ч. 7 ст. 156
Жилищного кодекса РФ

п. 29 постановления
Правительства РФ
от 13.08.2006 N 491

Где написано?



ч. 9.1 ст. 156
Жилищного кодекса РФ;
п. 29 постановления
Правительства РФ
от 13.08.2006 N 491

Где написано?



ч. 9.2 – 9.3 ст. 156
Жилищного кодекса РФ

расходы на истребование задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

К плате за содержание и ремонт жилого помещения также относится плата за коммунальные ресурсы, которые расходуются при содержании общего имущества, но начислена она может быть только в том случае, если конструктивные особенности дома позволяют такой коммунальный ресурс потреблять.

Фактический учет объема потребленных на содержание общего имущества коммунальных ресурсов возможен при наличии общедомового прибора учета. Начисление платы производится исходя из нормативов потребления на содержание общего имущества по каждому виду коммунального ресурса, утвержденных исполнительной властью региона, с последующим перерасчетом исходя из показаний общедомового прибора учета. На общем собрании граждане вправе принять решение о наиболее удобной для них форме расчета: оплата по фактическому потреблению, либо оплата исходя из среднемесячного потребления с последующим перерасчетом по показаниям общедомового прибора учета.

При отсутствии общедомового прибора учета оплата будет начисляться исходя из утвержденного региональным правительством норматива.

Управляющая организация обязана представить предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до

дня проведения общего собрания собственников, посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчёт (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

В случае, если предложение управляющей компании превышает размер платы, утвержденный органом местного самоуправления для собственников жилых помещений, не выбравших способ управления домом, управляющая компания должна дополнительно предоставить обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчёта годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности их выполнения.

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

ВАЖНО! Если услуга оказывается некачественно или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт помещение в порядке, установленном действующим законодательством.



Где написано?



п. 31 постановления
Правительства РФ
от 13.08.2006 N 491

Изменение размера платы за жилое помещение

Порядок изменения размера платы за жилое помещение регламентируется Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, а также условиями договора управления.

ВАЖНО!



В случае выполнения работ и оказания услуг ненадлежащего качества, а также в случае перерывов, превышающих установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально количеству полных календарных дней такого нарушения от их стоимости в составе ежемесячной платы.

Потребитель вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в управляющую организацию в письменной, либо устной форме в течение 6 месяцев после факта нарушения, а управляющая компания обязана зарегистрировать такое обращение и дать потребителю мотивированный ответ.

Наличие перерывов при оказании услуги выполнении работ, превышающих установленную продолжительность, возникшее по причине устранения угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждению ущерба их имущества или вследствие обстоятельств непреодолимой силы не может быть причиной изменения размера платы.

Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

в данной формуле:

ΔP

- размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);

P_y

- стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);

n_m

- количество календарных дней в месяце;

n_d

- количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Порядок внесения платы за жилое помещение

Оплатить жилищные и коммунальные услуги нужно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не предусмотрен в договоре управления многоквартирным домом.

Плата за жилое помещение вносится на основании:

Где написано?



ч. 1 ст. 155
Жилищного кодекса РФ

ч. 2 ст. 155
Жилищного кодекса РФ

1. Платежных документов, которые должны быть направлены потребителю не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим, если иной срок не установлен условиями договора управления. Платежный документ может быть направлен в том числе в электронном виде путем размещения его в ГИС ЖКХ.

2. Информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также имеющейся задолженности, размещенных в ГИС ЖКХ или в специализированных системах, позволяющих внести плату.

Временное отсутствие граждан в квартире не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

При нарушении сроков оплаты предусмотрена обязанность уплаты пени:

1. с 31 дня несвоевременной оплаты в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты.

2. с 91 дня несвоевременной оплаты в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты.

Где написано?



ч. 1 ст. 155
Жилищного кодекса РФ

Где написано?

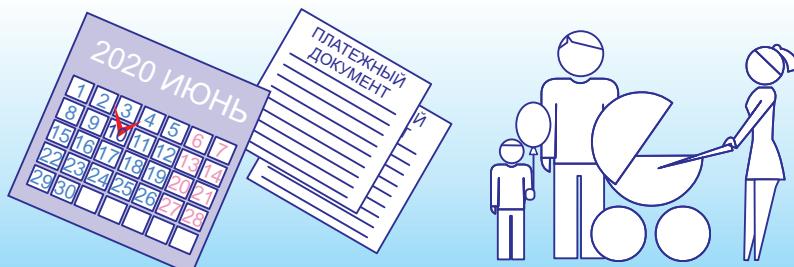


ч. 14 ст. 155
Жилищного кодекса РФ

ВАЖНО!



Увеличение установленных размеров пеней не допускается.



Коммунальные услуги

Законодательство построено таким образом, что исполнителем коммунальной услуги может быть как управляющая компания, так и ресурсоснабжающая организация, и региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, когда дело касается вывоза и утилизации мусора.

Если в доме реализована форма управления – управляющая компания, ресурсоснабжающая организация может выступать исполнителем коммунальной услуги в следующих случаях:

1. При принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении прямых договоров на соответствующие виды коммунальных услуг.

2. При принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг при смене управляющей организации или смене способа управления многоквартирным домом.

3. При расторжении в одностороннем порядке по инициативе ресурсоснабжающих организаций договоров с управляющей компанией в связи с наличием подтвержденной в судебном порядке непогашенной задолженности за 2 месяца и более.

Если управляющая компания выступает в качестве исполнителя коммунальной услуги, условия предоставления коммунальной услуги потребителям должны содержаться в договоре управления многоквартирным домом.

Где написано?



ч. 1 ст. 157.2
Жилищного кодекса РФ

Подробнее об особенностях взаимоотношений исполнителей и потребителей коммунальных услуг, правилах начисления платы за коммунальные услуги, требованиях к качеству услуг, а также способах проверить выставленный счет и сэкономить вы можете узнать из нашего методического пособия «Живи Как Хозяин: Коммунальные услуги».

Контроль за выполнением управляющей компанией обязательств по договору управления



п. 4 ч. 3 ст. 162
Жилищного кодекса РФ

п. 40 постановления
Правительства РФ
от 13.08.2006 N 491

Порядок осуществления контроля за деятельностью управляющей компании должен быть указан в договоре управления многоквартирным домом.

Собственники помещений в соответствии с условиями договора управления многоквартирным домом вправе:

1. Получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен.

2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

3. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Совет многоквартирного дома вправе осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых

и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

Председатель совета многоквартирного дома вправе осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направлять в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией возложенных на нее обязательств.

Для обеспечения возможности собственников осуществлять контроль за деятельностью управляющей компании по управлению многоквартирным домом, выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества управляющая компания обязана:

1. Предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчеты об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом.

Где написано?



п. 4 ч. 8 ст. 161.1
Жилищного кодекса РФ

Где написано?



пп. 3 п. 4
постановления
Правительства РФ
от 15.05.2013 N 416



п. 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290

2. Раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

3. Принимать и рассматривать заявки, предложения и обращения собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

4. Обеспечить участие представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Сведения об оказании услуг и выполнении работ отражаются в актах, составляемых по установленной форме и являющихся составной частью технической документации многоквартирного дома.

АКТ № _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. _____ «___» ____ г.
Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенный по адресу:

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома <з>»)

являющегося собственником квартиры №_____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании

(указывается решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

с одной стороны,

и _____, (указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуем в дальнейшем «Исполнитель», в лице

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующего на основании _____,

(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) №_____, от <___> г. (дата<з> договора) услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме №_____, расположенным по адресу:

Наименование вида работы (услуги)<2>	Периодичность/количество/ показатель выполненной	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость <3>/сметная стоимость <4>	Цена выполненной работы (оказанной)
--------------------------------------	--	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

	работы (оказанной услуги)	выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	услугах), в рублях

2. Всего за период с <___> г. по <___> г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму (_____)

(прописью)

рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подпись Сторон:

Исполнитель - (должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - (должность, ФИО) (подпись)

Примечания:
<1> В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14, 2011, № 23, ст. 3263; 2014, № 30, ст. 4364; 2015, № 27, ст. 3967) председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<2> Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

<3> Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<4> Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация предоставляет по запросу собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса:

1. Письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесячных объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета, суммарном объеме соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Сведения о показаниях коллективных приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний.

3. Копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

4. Копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

5. Копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Запрос может быть направлен традиционной почтой, на адрес электронной почты управляющей организации, через ГИС ЖКХ,

Где написано?



п. 34 постановления
Правительства РФ
от 15.05.2013 N 416



а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, а также высказан устно, в том числе на приеме.

Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос, если заявителем не указано иное.

ВАЖНО!



Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

собственника или нанимателя помещения или было устранено до обращения или до оплаты указанными лицами.

При поступлении обращения о выплате штрафа (такое обращение направляется в письменной форме) управляющая организация не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязана провести проверку правильности начисления размера платы за содержание жилого помещения и принять решение о наличии нарушения, либо его отсутствии.

По факту выявленного нарушения выплата штрафа осуществляется не позднее двух месяцев со дня получения обращения, путем снижения размера платы за содержание жилого помещения. А если необоснованно начисленная плата уже зафиксирована в общей массе задолженности вступившим в силу решением суда – путем снижения величины такой задолженности.

ВАЖНО!



Если управляющая компания выступает в качестве исполнителя по коммунальным услугам, аналогичные требования по величине, процедуре направления обращения и проведения проверки, а также выплаты штрафа распространяются и на неправомерно начисленную за коммунальные услуги плату.



Управляющая организация при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение её размера, обязана уплатить собственнику или нанимателю помещения в многоквартирном доме штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую должна была начислить.

В эту категорию не попадают случаи, если такое нарушение произошло по вине

Указанный штраф отражается в платежном документе отдельной строкой.

Ответственность за нарушение качества предоставления коммунальных услуг



п. 151 постановления
Правительства РФ
от 06.05.2011 N 354

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению исполнителем в полном объеме независимо от вины исполнителя.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, подлежит возмещению в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги. При этом требования, предъявленные по истечении 3 лет со дня возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за 3 года, предшествовавшие предъявлению иска.

В случае причинения исполнителем ущерба жизни, здоровью или имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения потребителя

в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо исполнителя 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у исполнителя.

Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Исполнитель освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил потребления коммунальных услуг.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за своевременность и полноту внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Срок действия договора управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом может быть заключен:

1. На срок от 1 года до 5 лет. Такой период предлагается для заключения договора между собственниками и управляющей организацией по итогам общего собрания.

2. На срок от 1 года до 3 лет. Такой период предусмотрен для договоров управления, заключаемых по итогам открытого конкурса, проводимого органом местного самоуправления.

ВАЖНО!



Такой договор может быть расторгнут собственниками в одностороннем порядке по истечении каждого последующего года со дня заключения договора в случае, если собственники на общем собрании приняли решение заключить договор с другой управляющей организацией или выбрали иной способ управления многоквартирным домом.

3. На срок не более чем 3 месяца. Такой договор управления заключается между управляющей компанией и застройщиком в течение пяти дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. За время действия такого договора либо собственники самостоятельно на общем собрании должны принять решение о выборе способа управления многоквартирным домом, либо орган местного самоуправления по результатам открытого конкурса отберет управляющую организацию.

ВАЖНО!



Управляющая компания приступает к управлению многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензии субъекта Российской Федерации.

Если стороны не уведомили друг друга о расторжении договора управления многоквартирным домом, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом



Договор управления многоквартирным домом может быть расторгнут:

1. По соглашению сторон.
2. По решению суда.
3. В одностороннем порядке в соответствии с нормами Жилищного кодекса.

Собственники могут в одностороннем порядке расторгнуть договор управления многоквартирным домом. Жилищным кодексом для этого предусмотрено два условия:

1. Если договор управления многоквартирным домом был заключен по итогам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, такой договор собственники могут расторгнуть в одностороннем порядке по истечении каждого последующего года со дня заключения договора. Своё право собственники могут реализовать на общем собрании путем принятия решения о заключении договора с другой управляющей компанией или о смене способа управления многоквартирным домом.
2. Если управляющая компания не выполняет условий действующего договора, на общем собрании собственники вправе принять решение о выборе иной управляющей организации, либо об изменении способа управления многоквартирным домом.



➤ Для заметок
