



**НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ**



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**

Дополнительный материал

к семинару **Проверка планов текущего ремонта
общедомового имущества, и контроль над выполнением
работ.**

**Рекомендации по приемке работ и услуг
по содержанию многоквартирного дома.**

14.11.2017 г. Красноярск

Составление планов текущего ремонта

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ч.1 ст. 156 ЖК РФ).

Проект перечня услуг и работ по содержанию МКД составляется и представляется собственникам управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления - одним из таких собственников (п.5 ПП от 15.05.2013 г. N 416).

В целях подтверждения необходимости работ, предусмотренных проектом перечня, УК по требованию собственников обязана представить акт обследования технического состояния дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (п.6 ПП от 15.05.2013 г. N 416).

Алгоритм составления планов

Осмотры и/или заявки -> составление смет и определение количества затрат -> составление планов -> корректировка тарифа -> выполнение работ -> приемка работ.

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень (п.7 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. N 416).

Перечень должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (п.8 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. N 416).

Должны ли быть предоставлены сметы?

По требованию потребителя обязательно должна быть составлена смета на выполнение работ или оказание услуг, предусмотренных договором (ст. 33 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей").

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или уставом ТСЖ/ЖСК вправе 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 (пп.«а» п.40 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

За чей счет производится составление планов?

Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, разработка перечня услуг и работ, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества – все эти услуги входят в плату за управление многоквартирным домом (пп. «в» п. 4 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. N 416).

Кем утверждаются планы?

Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Право принятия решения о проведении текущего ремонта может быть делегировано совету многоквартирного дома решением общего собрания, не менее чем 2/3 от общего количества голосов (п. 4.2. ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

Если планы текущего ремонта не утверждены?

УК все равно обязана содержать общедомовое имущество в надлежащем состоянии (п.10 Постановления Правительства № 491 от 13.08.2006).

Что относится к текущему ремонту, что к содержанию, а что к капитальному ремонту?

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержден постановлением Правительства РФ от 3.04.2013 г. N 290.

Фактически, это постановление не разделяет содержание и ремонт.

Содержание и текущий ремонт это:

- 1) Проверки технического состояния;
- 2) Чистки, промывки, дезинфекции и дезинсекции;
- 3) Обеспечение работоспособности инженерных сетей для оказания коммунальных услуг;
- 4) Замена или ремонт отдельных элементов инженерных систем или несущих конструкций;
- 5) Уборка помещений общего пользования и придомовой территории;
- 6) Обеспечение сбора и утилизации мусора.

Капитальный ремонт это:

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, включает в себя (ч. 1 ст. 166 ЖК РФ):

- 1) ремонт или замена внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства (ч. 5 ст. 166 ЖК РФ).

Акты приемки выполненных работ

Сведения об оказании УК услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, обязательно отражаются в актах, составляемых по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр (п.8 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290).

Эти акты в обязательном порядке подписываются председателем совета многоквартирного дома (п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ).

Ежегодные отчеты о выполнении договора управления

Сведения о работах и услугах, выполненных или оказанных за отчетный год должны публиковаться каждой управляющей организацией в течение первого квартала года, следующего за отчетным на собственном сайте УК/ТСЖ, сайте reformagkh.ru, а с 1 января 2018 года и на сайте ГИС ЖКХ (Стандарт раскрытия информации, утвержденный постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. N 731, Федеральный закон от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства").

Наш сайт: [http:// нкжкх.рф](http://нкжкх.рф)

Наши приемные: г. Красноярск,

ул. Горького д. 10, пр. Свободный д. 58, ул. Юности д. 39А.

Пн. – Пт. 09:00 – 18:00. Обед: 13:00 – 14:00.

Проект реализуется на средства и с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов.

Телефон для справок: 288-16-10.