

*Методическое пособие  
для собственников помещений  
в многоквартирном доме*

***Договор управления  
многоквартирным  
домом***

***понимаем, что утверждаем***

Методическое пособие  
«Договор управления многоквартирным домом  
- понимаем, что утверждаем»  
Александрова Ж.Р., Лаврухин А.П.

Автономная некоммерческая организация  
Правовой центр «Защита»  
633010, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Первомайская, 26  
Контактная информация:  
8(38341)2-18-86, 3-12-70, 8-913-007-46-53  
Сайт: [www.apo-pcz.ru](http://www.apo-pcz.ru)  
e-mail: [pcz@ngs.ru](mailto:pcz@ngs.ru)

Издание данного пособия стало возможно благодаря средствам государственной поддержки, выделенным в качестве гранта в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 30 января 2019 г. № 30 «О грантах Президента Российской Федерации, предоставляемых на развитие гражданского общества»

*Методическое пособие распространяется бесплатно*  
*Тираж 999 экземпляров*  
*Отпечатано:*

---

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Глава 1. Предмет договора управления многоквартирным домом	5
§ 1. Состав общего имущества в многоквартирном доме	6
§ 2. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом	11
§ 3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня	14
§ 4. Технический надзор за состоянием общего имущества в многоквартирном доме	17
§ 5. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация	27
Глава 2. Права и обязанности сторон договора управления	30
§ 1. Участие собственников в осмотрах общего имущества	31
§ 2. Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД	32
§ 3. Предложения о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам	32
§ 4. Ежегодный отчет управляющей организации	33
Глава 3. Цена договора управления	33
§ 1. Плата за коммунальные услуги	34
§ 2. Плата за жилое помещение	39
§ 3. Взнос за капитальный ремонт	44
§ 4. Плата за пользование жилого помещения (плата за наем)	49
§ 5. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги	50
§ 6. Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг в связи с временным отсутствием потребителя	51
§ 7. Льготы, субсидии и компенсация расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг	52
§ 8. Изменение цены договора управления	54
Глава 4. Контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления	55
Глава 5. Срок договора управления	61
Глава 6. Ответственность сторон договора управления	62
Глава 7. Заключение, изменение и расторжение договора управления	65
Список нормативно-правовых актов	71
Приложения	
Проект договора управления многоквартирным домом	80

## ВВЕДЕНИЕ

С 2005 года Жилищный кодекс РФ определил, что правовым основанием взаимодействия собственников квартир с обслуживающей дом организацией является договор управления многоквартирным домом. В подавляющем большинстве случаев проект договора разрабатывает управляющая организация, а собственники на собрании утверждали этот документ без каких-либо изменений. Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ было введено лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами. В срок до 1 мая 2015г. все управляющие организации обязаны были получить соответствующую лицензию. Именно в этот период значительное большинство управляющих организаций перезаключили с собственниками договоры управления. В соответствии жилищным законодательством максимальный срок такого договора 5 лет. В интересах управляющей организации обеспечить себя клиентами, а значит и работой, на как можно больший срок. Поэтому чаще всего договоры управления многоквартирным домом заключаются на максимально возможный пятилетний срок. Таким образом 2020 год – это год истечения пятилетнего срока действия договора управления.

Для данного периода характерны такие вопросы, как анализ работы управляющей организации, принятие решения о продолжении сотрудничества, перезаключение договоров управления или же принятие решения о смене управляющей организации. Какое бы решение не приняли собственники, они неизбежно сталкиваются с необходимостью заключения договора управления либо на новый срок с той же организацией, либо с новой организацией.

Жилищное законодательство активно развивается, всё больше вопросов подлежит регламентированию, однако остается много вопросов, которые законодатель оставляет на усмотрение сторон договора, например, определение размера платы, контроль за качеством услуг, отчетность управляющей организации, а главное ответственность управляющего перед собственниками не только за качество услуг, но и за сохранность

доверенного имущества собственников. Поэтому важно детально прописать в договоре управления правоотношения сторон, неурегулированные законом.

По данным Всероссийского центра изучения общественного мнения порядка 65% россиян проживают в многоквартирных домах (*по состоянию на 20.01.2020г., www.wciom.ru*). Почти 80% из них являются собственниками своих квартир. При этом только половина опрошенных граждан знает название своей управляющей компании. Треть (28%) вообще не имеют представления, ни как называется, ни где находится, ни и в каком статусе собственности компания, обслуживающая их дом.

Поэтому сейчас на практике договор управления является «однобоким», содержащим положения, выгодные преимущественно для управляющих организаций. После утверждения такого договора собственники практически лишены возможности реально влиять на действия управляющей организации.

Однако с каждым годом жители многоквартирных домов все чаще интересуются правами и обязанностями, как своими, так и управляющей организации и многие интересующие их вопросы приводят к положениям именно договора управления домом. В соответствии с вышеупомянутым исследованием ВЦИОМ за последние год-два каждый второй, живущий в многоквартирном доме (49%), участвовал в процессах по благоустройству и обслуживанию своего дома. В связи с этим постепенно приходит понимание то, что собственнику необходимо принимать активное участие в разработке этого документа, в обсуждении его отдельных положений, вносить свои предложения и нормы, которые будут работать на заказчика услуг и помогут обеспечить их качество за разумную и обоснованную стоимость.

В данной пособии мы вооружим собственника жилья знаниями, необходимыми для создания полноценного, равноправного и честного договора управления многоквартирным домом, который послужит основой для обеспечения сохранения имущества граждан и жилого фонда в целом. Это не только поможет собственникам стать равноправными участниками процессов управления и содержания общего имущества в доме, но и будет содействовать повышению качества услуг, с связанных с проживанием в домах квартирного типа.

## ГЛАВА 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Основные требования к договору управления многоквартирным домом (МКД) определены статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

Согласно данной норме стандартным договором управления МКД является соглашение между собственником и управляющей организацией, в рамках которого последняя в течение согласованного срока за установленную собственниками плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных систем при прямых договорах;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

*Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.*

В договоре управления обязательно должно быть указано:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых при прямых договорах;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за

исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые при прямых договорах;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

## **§1. Состав общего имущества в многоквартирном доме**

Состав общего имущества МКД определен Жилищным кодексом РФ (ст. 36) и Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491).

Условно мы разбили общее имущество в доме на 7 блоков.

### *БЛОК №1: ПОМЕЩЕНИЯ*

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

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

Главными признаками помещения, относящегося к общему имуществу, являются: во-первых, оно (помещение) не должно являться частями квартир, то есть должно находиться за пределами квартиры, и во-вторых, оно предназначаются для об-

служивания более одного помещения (квартиры) в доме. Данные признаки распространяются не только на помещения, но и на все остальные элементы общего имущества (лестницы, крыши, козырьки и т.д.).

### *БЛОК 2: КРЫШИ*

Крыши – это самостоятельный элемент общего имущества. Крыша является общим имуществом, в том числе в случаях, когда плоскости крыши располагаются на разных уровнях, но принадлежат одному многоквартирному дому, объединенному одним адресом. Если в состав МКД входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома, то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений. Следовательно, человек, покупая квартиру в доме, в котором имеется пристроенный магазин или аптека, должен понимать, что вместе с основной крышей над своей квартирой он будет участвовать в расходах по содержанию крыши над этим магазином или аптекой.

### *БЛОК 3: НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ*

Ограждающие несущие конструкции МКД. В этот блок входят фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

*Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать, как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы*

*Признак отнесения конструкций дома к несущим конструкциям следует понимать, как несение этими конструкциями постоянных нагрузок от собственного веса несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома*

#### *БЛОК 4: НЕ НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ*

Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома. К ним относятся окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

*Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих не несущих конструкций к общему имуществу МКД является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).*

#### *БЛОК 5: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК*

К общему имуществу относится земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, в частности данными из Росреестра.

#### *БЛОК 6: ОБОРУДОВАНИЕ*

Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения МКД, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

В этот блок входят:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации

внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- 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 МКД, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов

*Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т.ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и др.), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета (ОДПУ) соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или РСО, - место соединения ОДПУ с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.*

*Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.*

учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

#### **БЛОК 7: ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ**

К общему имуществу относятся иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые

пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен дом.

Еще собственникам помещений в МКД принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД и открытым в кредитной организации (далее - специальный счет), а также средства, сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете (статья 36.1 ЖК РФ).

Доля собственника помещения в МКД в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником данного помещения.

## **§2. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом**

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. При переходе дома на прямые договоры в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, управление домом должно обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение указанных выше целей, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме. Данные стандарты содержатся в Правилах осуществления деятель-

ности по управлению многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (далее – Правила № 416) и включают в себя:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) ведение реестра собственников помещений в доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество в доме;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников, в том числе:

- разработка услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее - перечень услуг и работ);
- расчет и финансовое обоснование стоимости слуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта дома, а также мероприятий по повышению его энергоэффективности;
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников;
- обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация рассмотрения собственниками вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников помещений о проведении собрания;
- обеспечение ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
- документальное оформление решений, принятых собранием;
- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- заключение с собственниками и пользователями помещений договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг в доме;
- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества этими исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

з) обеспечение собственниками помещений контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом;
- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

### **§ 3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня**

Надлежащее содержание общего имущества должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества дома;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества дома, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

Договор управления в обязательном порядке должен содержать перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также порядок изменения такого перечня.

Проект перечня услуг и работ составляется управляющей организацией и представляется собственникам для утверждения на общем собрании.

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

Так как управление осуществляется в отношении каждого отдельного дома как самостоятельного объекта управления, то и при формировании перечня работ должны учитываться особенности состава, конструктивных элементов, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденного постановлением Правительства РФ от 04.04.2013г. № 290 (далее - минимальный перечень). То есть управляющая организация в рамках договора управления обязана выполнять весь комплекс работ и услуг, указанный в Минимальном перечне с учетом особенностей дома.

Для разъяснения и конкретизации структуры, состава работ и услуг, современных нормативных и правовых требований к организации содержания общего имущества жилого дома, тех-

*По желанию собственников в перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в Минимальный перечень.*

нического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, текущего ремонта общего имущества Государственным Комитетом РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстроем) было разработано и утверждено «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004».

Содержание жилищного фонда включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений

органов государственной жилищной инспекции, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

#### **§.4 Технический надзор за состоянием общего имущества дома**

Плановые осмотры жилых зданий делятся на:

- общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство,

- и частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляется актами.

## **Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов**

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотделителей, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежака.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7. Проверка заземления ванн.

8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).

9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

## **Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Необходимо понимать, что все указанные работы относятся только к общедомовому имуществу.

### **Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации**

Целью подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) жилищного фонда, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

При подготовке дома к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примыканий;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого жилого дома утверждаются органом местного самоуправления (по предложению организации обслуживающей указанный жилищный фонд) с учетом завершения всех работ в северных и восточных районах - до 1 сентября, в центральных - к 15 сентября, в южных - до 1 октября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей.

План-график подготовки дома к эксплуатации в зимних условиях составляется управляющей организацией и утверждается органами местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

Подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах

(наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Должна быть выполнена наладка внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется:

- подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников;
- подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);
- подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);
- в неотапливаемых помещениях обеспечивают ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, ЦО и ГВС, утеплить противопожарный водопровод.

Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

Готовность объектов жилищно-коммунального хозяйства к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;
- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КПП) котельных и инженерного оборудования зданий;
- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;
- обеспеченности топливом котельных и населения до начала отопительного сезона: твердым не ниже 70% потребности отопительного сезона, жидким - по наличию складов, но не менее среднемесячного расхода; запаса песка для посыпки тротуаров из расчета не менее 3-4 м<sup>3</sup> на 1 тыс.м<sup>2</sup> уборочной площади;
- актов о готовности уборочной техники и инвентаря;
- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки зданий и квартир к зиме и акта по каждому объекту, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Все акты утверждаются и сдаются до 15 сентября.

В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах зданиях от общего трубопровод, проложенного в подвале.

После окончания отопительного сезона оборудование котельных, тепловых сетей и тепловых пунктов, всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

В летний период должны быть проведены следующие работы:

- по котельным - ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики, устранения щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовлен контингент операторов и осуществлен завоз топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса. Расчет потребного количества топлива следует производить в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Хранение топлива следует производить в соответствии с установленными требованиями;
- по тепловым сетям - промывка систем, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях);
- по тепловым пунктам - ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.);
- по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках, и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидропневматическую промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки;
- по уборочной технике и инвентарю для дворников - проверка, ремонт, замена;
- завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м<sup>3</sup> на 1 тыс.м<sup>2</sup> уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3-5% массы песка) или ее заменителя;
- разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых

зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.).

- наличие первичных средств пожаротушения.

### **Аварийное обслуживание**

Управляющая организация обязана организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем домов, контроль качества коммунальных ресурсов, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в сроки заявок собственников и пользователей помещений по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.

Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

- ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;
- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

- ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;
- подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;
- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

При этом собственник или пользователь помещения в доме должен быть в течение получаса с момента регистрации заявки проинформирован о планируемых сроках исполнения заявки.

В случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления аварийно-диспетчерская служба также информирует орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен дом, о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения.

Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещения, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии

и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение заявок собственников и пользователей.

Регистрация заявок осуществляется в журнале учета заявок. Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы и храниться в управляющей организации.

При осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания должны обеспечиваться безопасность жизни и здоровья людей и животных, окружающей среды, сохранность имущества в доме.

Сотрудники аварийно-диспетчерской службы, осуществляющие выезды для исполнения заявок, должны быть обеспечены необходимыми средствами, в том числе оборудованием и материалами, для исполнения заявки. В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника аварийно-диспетчерской службы в помещение, аварийно-диспетчерская служба информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о фамилии, имени, отчестве (при наличии) сотрудника (сотрудников) аварийно-диспетчерской службы, который будет осуществлять исполнение заявки. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.

### **Выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома и придомовых территорий, по уходу за зелеными насаждениями**

В такие работы входит:

- содержание лестничных клеток;
- содержание чердаков;
- содержание подвалов и технических подполий;
- уборка придомовой территории (летняя и зимняя);
- санитарная уборка, сбор мусора и вторичных материалов;

- озеленение.

### **Текущий ремонт**

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

## **§ 5. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация**

Основные понятия и условия взаимодействия сторон при оказании коммунальных услуг определены в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г.

Так коммунальные услуги – это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

При этом коммунальными ресурсами являются холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

К коммунальной услуге относится:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение (бытовой газ в баллонах);
- отопление;
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям вышеупомянутых правил.

Организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (ресурсоснабжающая организация, РСО), отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором между РСО и управляющей организацией.

### **Прямые договоры**

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений могут принять решение о переходе на прямые договоры, то есть когда коммунальные услуги собственникам помещений и нанимателям предоставляются ресурсоснабжающей организацией в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами. Такая возможность появилась у собственников в апреле 2018 года с введением в Жилищный кодекс статьи 157.2.

Такое решение принимается на общем собрании собственников в соответствии с пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ и большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, т.е. 50%+1 голос.

При смене способа управления или избрания иной управляющей организации решение собственников о переходе на прямые договоры утрачивают силу, если они вместе с выбором новой УК приняли решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги напрямую, т.е. сохранении прямых договоров.

Также в соответствии со статьи 157.2 Жилищного кодекса РФ дом может перейти на прямые договоры и без решения соб-

ственников, а именно в случаях одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации от договора с управляющей компанией при образовании у последней доле чем двухмесячной задолженности признанной должником или установленной в судебном порядке.

О переходе дома на прямой договор по причине задолженности управляющей организации, ресурсоснабжающая организация за 30 дней уведомляет должника, жилищную инспекцию и конечно жителей такого дома.

По истечении 30 дней с даты уведомления дом считается перешедшим на прямой договор, а договор УК с РСО действует только в целях предоставления соответствующих коммунальных услуг, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

При прямых договорах у управляющей организации остаются обязанности:

1) предоставлять в РСО информацию для начисления платы за коммунальные услуги (данные о собственниках и проживающих, о помещениях, показания счетчиков и т.д.);

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи в доме;

3) принимать от жителей обращения о нарушениях качества коммунальных услуг, о нарушениях при расчетах и взаимодействовать с РСО при рассмотрении указанных обращений, при проведении проверок по обращениям, при устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений;

4) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу для осуществления приостановки или

*Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в МКД, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в МКД на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (за обеспечение готовности инженерных систем.).*

ограничения коммунальных услуг жителям в данном доме в предусмотренных законодательством случаях.

## ГЛАВА 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

Поскольку управляющая компания оказывает услуги гражданам, то отношения между ней и жильцами относятся к гражданско-правовой сфере. При заключении договора устанавливаются определенные права и обязанности для сторон, которые они должны исполнять. Эти права и обязанности, как правило, носят общий характер и переписываются из Жилищного кодекса и соответствующих постановлений Правительства РФ.

Перечень прав и обязанностей сторон в договоре управления зависит от нескольких условий и может отличаться при прямых договорах, когда коммунальные услуги предоставляют РСО, и в классическом варианте, когда коммунальные услуги предоставляются управляющей организацией.

Если собственники не принимали решения о переходе на прямые договоры, то объем прав и обязанностей управляющей организации будет включать все обязанности исполнителя коммунальных услуг и организации содержания общего имущества, а именно выполнять работы и оказывать услуги по предоставлению коммунальных услуг, по управлению, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил:

1) права и обязанности по предоставлению коммунальных услуг в договоре управления указываются в объеме, указанном в Постановлении Правительства от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

2) права и обязанности по управлению многоквартирным домом в договоре управления указываются в объеме, указанном в Постановлении Правительства от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

3) права и обязанности по содержанию общего имущества в договоре управления указываются в объеме, указанном в Постановлении Правительства от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества), Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (минимальный перечень услуг и работ

по содержанию общего имущества), Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

При переходе дома на прямые договоры вышеуказанный пункт 1) для управляющих организаций не применим. Управляющая организация при переходе на прямые договоры не предоставляет коммунальные услуги, но должна обеспечить готовность инженерных сетей дома для принятия коммунальных ресурсов, необходимых для оказания коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией.

Несмотря на то, что большинство прав и обязанностей сторон регламентированы законодательными актами, мы рекомендуем в договоре управления прописывать механизм реализации некоторых прав и исполнения обязанностей. На некоторых из них мы остановимся поподробнее.

## **§ 1. Участие собственников в осмотрах общего имущества**

Управляющая организация обязана проводить осмотры и оценку общего имущества МКД, в том числе, в жилых и нежилых помещениях, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

На наш взгляд при проведении осмотров необходимо привлечь для участия собственников. Лучше, если это будет председатель совета МКД (или члены совета МКД, уполномоченных председателем совета МКД), а в случае отсутствия совета МКД – иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников.

В этих целях управляющая организация заблаговременно уведомляет указанных лиц о дате и времени проведения осмотра.

Результаты осмотра оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия управляющей организацией решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Составленный акт осмотра является основанием для формирования и внесения собственникам предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД. Поэтому в договоре лучше прописать обязанность управляющей организации привлекать к осмотрам представителей собственников и предоставлять им копию акта осмотра.

## **§ 2. Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД**

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности управляющая организация направляет их председателю совета дома либо иному лицу, уполномоченному общим собранием собственников. В договоре управления необходимо указать способы направления предложений (заказным письмом, лично под роспись, электронная почта, мессенджеры и т.д.). В случае отсутствия указанных лиц управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать собственнику в ознакомлении с данными предложениями (делать копии, фото, выписки из них).

## **§ 3. Предложения о передаче объектов общего имущества собственников в пользование иным лицам на возмездной основе**

В договоре управления желательно прописать обязанность управляющей организации готовить и представлять собственникам предложения о передаче объектов общего имущества собственников в пользование иным лицам (размещение рекламы, оборудования провайдеров и т.п.) на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме.

В интересах собственников и на основании соответствующих решений общего собрания собственников вступать в пра-

воотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества третьими лицами на возмездной основе, в том числе путем заключения соответствующих договоров в интересах собственников.

Заключение договоров между управляющей организацией и третьими лицами о предоставлении в пользование общего имущества собственников без утверждения данных договоров на общем собрании собственников помещений в МКД, признается сторонами нарушением условий договора управления.

Денежные средства, полученные управляющей организацией от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества собственников, направлять на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников.

#### **§ 4. Ежегодный отчет управляющей организации**

В договоре управления необходимо четко прописать сроки и механизм предоставления управляющей организации ежегодного отчета по управлению многоквартирным домом, например, *«Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора за предыдущий год, оформленный в письменной форме, указанной в Приложении к настоящему договору управления. Отчет предоставляется на бумажном носителе председателю совета дома (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников), размещается на досках объявлений в каждом подъезде МКД и на сайт Управляющей организации, а также в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в соответствии с действующим законодательством».*

### **ГЛАВА 3. ЦЕНА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**

Цена договора управления складывается из платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги **для собственника** помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги **для нанимателя** жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (за наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги **для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования** включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со статьей 156.1 Жилищного кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.

## **§ 1. Плата за коммунальные услуги**

Плата за коммунальные услуги указывается в договоре управления при условии отсутствия прямых договоров (см. Глава 1 §5).

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

- холодную воду,
- горячую воду,
- водоотведение (стоки),
- электрическую энергию,
- газ (в т.ч. бытовой газ в баллонах),
- тепловую энергию,
- твердое топливо при наличии печного отопления,
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Нормативы потребления утверждают органы государственной власти субъектов РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ (Департамент по тарифам Новосибирской области - <https://tarif.nso.ru/>).

Теперь рассмотрим, как определяется размер платы за каждый вид коммунальной услуги на конкретных примерах.

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила №354).

Итак, согласно Правилам предоставления коммунальных услуг (Правила №354) расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

#### ***Холодная, горячая вода, стоки, электроснабжение, газоснабжение***

Если в квартире установлены индивидуальные приборы учета, то размер платы рассчитывается как произведение объема (количества) потребленного за месяц, определенный по показаниям счетчика и тарифа на данный коммунальный ресурс. Такой порядок расчетов предусмотрен для холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, газоснабжения.

Если в квартире отсутствуют приборы учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги и представляет собой произведение количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, норматива потребления коммунальной услуги и тарифа (цены) на коммунальный ресурс.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению (канализация, стоки), не оборудованном индивидуальным прибором учета сточных вод, рассчитывается исходя из суммы, потребленной холодной и горячей воды, определенных по счетчику, а при отсутствии приборов учета исходя из норматива водоотведения.

Отдельно отметим, что если у Вас счетчик установлен, но он вышел из строя (сломался, закончился срок поверки, повреждена пломба – п.81(12) Правил №354), то начиная с даты по-

*Следить за соблюдением поверочного режима и своевременную замену оборудования должен потребитель. Он же определяет, каким образом будет проводиться тестирование (поверка).*

*При начислении платы по нормативу в связи с передачей показаний приборов учета перерасчет платы не предусмотрен*

ломки размер платы определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления, определенного по показаниям счетчика за период не менее 6 месяцев. Такой порядок оплаты сохраняется до замены счетчика или его поверки, но не более 3 месяцев. После 3-х месяцев рассчитывается исходя из норматива. Аналогичный порядок расчета платы также предусмотрен, если собственник не передал показания своих счетчиков.

### ***Тепловая энергия (отопление)***

Что касается отопления, то сейчас Правила № 354 содержат положение о том, что оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов - в течение отопительного периода (т.е. сколько потребили, столько и оплатили), либо равномерно в течение всего календарного года, в

обиходе называемой «оплата по 1/12». Выбор конкретного способа зависит от решения органа исполнительной власти субъекта РФ. Например, в Новосибирской области в соответствии с Постановлением Правительства НСО №211-п от 14.07.2016г. плата за отопление вносится равномерно в течение календарного года.

Как же рассчитывается плата за отопление по 1/12?

Не так уж и сложно. Для определения ежемесячной платы за тепло в 2020 году нужно взять сумму всех расходов на отопление в 2019 году (по общедомовому счетчику) и разделить на 12. По итогам 2020 года производится перерасчет платы, если фактическое потребление отличается от суммы расходов, оплаченных в течение года по 1/12.

При отсутствии на доме общедомового прибора учета тепла, расчет платы отопления производится на основании норматива.

С начала 2019 года установлен новый порядок расчета стоимости отопления. Новые формулы, введенные в Правилах №354), Постановлением Правительства РФ от 28.12.2018 № 1708. В случае, если многоквартирный дом оборудован общедомовым прибором учета (ОПУ) тепла, и хотя бы одно помещение в этом МКД будет оборудовано индивидуальным прибором учета (ИПУ) отопления, то показания такого ИПУ теперь должны учитываться в расчетах, независимо от того, имеются ли ИПУ отопления в других помещениях такого дома или нет.

При этом согласно подпунктам «т», «у» пункта 31 Правил №354 исполнитель коммунальной услуги обязан «не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета» и «осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета... не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию».

В то же время в соответствии с подпунктами «з», «и» пункта 33 Правил №354 потребитель имеет право «принимать

решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета... и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности» и «требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета..., а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию».

Таким образом, собственник любого помещения в МКД в любой момент может оборудовать свое помещение ИПУ отопления, после чего исполнитель обязан будет учитывать показания этого прибора в своих расчетах.

Отказ исполнителя учитывать показания таких ИПУ будет неправомерным.

### ***Обращение с твердыми коммунальными отходами***

Размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – плата за ТКО) в жилом помещении может определяться:

- исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов;

- исходя из общей площади жилого помещения на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов;

- исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании объема вывезенных контейнеров (при раздельном накоплении сортированных отходов);

- исходя из общей площади жилого помещения на основании объема вывезенных контейнеров (при раздельном накоплении сортированных отходов).

В Новосибирской области размер платы за ТКО в жилом помещении определяется исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, на основании нормативов накопления твердых коммунальных отходов.

То есть, чтобы узнать размер платы за ТКО нужно количество граждан, проживающих к квартире умножить на годовой норматив накопления, деленный на 12 (количество месяцев) и умножить на тариф.

Если в квартире никто не проживает, т.е. при отсутствии постоянно или временно проживающих, то объем коммунальной услуги по обращению с ТКО рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении по заявлению осуществляется перерасчет платы за обращение с ТКО в порядке, предусмотренном разделом VIII Правил №354 (см. Глава 3 §6).

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме заключает договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

*Коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами не предоставляется на общедомовые нужды*

## **§ 2. Плата за жилое помещение**

В Жилищном кодексе словосочетание «жилое помещение» понимается как изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (статья 15). То есть речь идет непосредственно о жилом помещении (квартира или комната). Однако в жилищном законодательстве, и в Жилищном кодексе, в частности, широко используется словосочетание «плата за жилое помещение», которое уже относится не только к квартирам и жилым комнатам, но и к нежилым помещениям, находящимся в индивидуальной собственности (помещения магазинов, аптек, парикмахерских и т.п.). И словосочетание «плата за жилое помещение» понимается как наименование платежа, который должны вносить, наравне с остальными, и собственники жилых помещений.

В связи с таким не совсем корректным наименованием одного из обязательных платежей до сих пор возникают конфликты, когда, например, собственник магазина, расположенного на первом этаже дома, отказывается вносить плату, которая называется «плата за жилое помещение» – ведь у него нет никакого жилого помещения. Поэтому, чтобы не заикливаться на слове «жилое», рекомендуем словосочетание «плата за жилое помещение» воспринимать именно в кавычках.

При этом «плата за жилое помещение», несмотря на свою формулировку, не является платой за работы и услуги внутри квартиры (помещения).

Согласно статье 39 Жилищного кодекса собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса собственники владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

Аналогичная норма содержится и в статье 290 Гражданского кодекса (ГК РФ). При этом собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество отдельно от своей квартиры. Право собственности на общее имущество МКД неразрывно связано с правом собственности на помещение в этом МКД.

И так, плата за жилое помещение включает в себя:

- плату за услуги, работы по управлению домом<sup>1</sup>,
- плату за услуги, работы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома<sup>1</sup>,
- плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме.

---

<sup>1</sup> Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в главе 1 настоящего методического пособия

Плата за жилое помещение устанавливается собственниками на общем собрании по предложению управляющей организации в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме. Размер такой платы устанавливается на срок не менее чем один год.

*Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на период более одного календарного года с учетом применения указанного в договоре управления индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг, установленной в договоре управления на соответствующий год действия такого договора*

### **Требования к размеру платы за жилое помещение**

Согласно статье 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Постановлением Правительства от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень или Правила № 290).

Именно данным минимальным перечнем должны руководствоваться собственники, утверждая на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования в отношении своего дома. И неудивительно, что размер платы за жилое помещение для разных домов отличается, т.к. зависит от технических характеристик самого дома (например, наличие или отсутствие лифта, мусоропровода, чердака, размера придомовой территории и т.д.).

Таким образом, именно собственники жилых и нежилых помещений в доме утверждают размер платы за жилое помеще-

ние (содержание жилья), а также утверждают конкретный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

Однако размер платы за жилое помещение устанавливается собственниками с учетом рекомендаций и предложений управляющей организации. Так как подразумевается, что УК — это специалисты и профессионалы, которых нанимают собственники для надлежащего содержания своего общего имущества и они, как профессионалы лучше знают, что, когда и как нужно делать.

Поэтому УК разрабатывает и предлагает собственникам перечень работ и услуг по содержанию с указанием их стоимости. А собственники на общем собрании могут только проголосовать за предложения управляющей организации или против представленных предложений. Следовательно, все вопросы и разногласия, относительно перечня услуг и работ по содержанию, а также их стоимости необходимо решать на этапе их подготовки, а на решение общего собрания выносить уже итоговый согласованный документ.

Управляющая организация в свою очередь обязана подготовить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

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

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 доме.

Если предложения УК не будут утверждены на собрании собственников (большинство проголосовали «ПРОТИВ»), то

остается два варианта развития событий: первый – управляющая компания продолжает управлять домом в пределах обязательного перечня работ и услуг и в рамках средств, утвержденных собственниками в предыдущем году; либо УК может обратиться в суд для досрочного расторжения договора управления в связи с отсутствием договоренности о цене договора. В 95% случаев ситуация развивается по первому сценарию, а на следующий год УК вынуждена более плотно работать с собственниками, объясняя и обосновывая свои предложения и их стоимость.

### **Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – размер платы за СОИ)**

Такая плата допускается при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за СОИ определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя **из норматива потребления** соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, который утверждается органами государственной власти субъектов Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке<sup>2</sup>, установленном Правительством Российской Федерации.

Исключения составляют:

- случай оснащения многоквартирного дома автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер платы за СОИ определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного

---

<sup>2</sup> в настоящий момент такой порядок перерасчета не определен

снятия показаний (это когда все квартирные и общедомовые счетчики подключены к компьютеру для одномоментного снятия показаний),

- случаи принятия на общем собрании решения об определении размера расходов на СОИ:

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов на СОИ, с проведением перерасчета исходя из показаний общедомового прибора учета;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомового прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

При отсутствии общедомового прибора учета размер платы за СОИ определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов на СОИ и по тарифам, которые утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

### **Дополнительные взносы (резервный фонд)**

В случае, если договором управления предусматривается возможность создания резервного фонда для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, то в договоре управления должны содержаться порядок учета и расходования таких целевых средств, в том числе случаи, когда указанные средства не включаются в цену договора управления.

### **§ 3. Взнос на капитальный ремонт**

С августа 2014 года ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества для собственников стали обязательными (статья 169 ЖК РФ).

Взносы, уплаченные на капитальный ремонт, образуют фонд капитального ремонта. Закон выделяет 2 способа формирования данного фонда: на специальный счет и на счете регионального оператора.

Специальный счет (спецсчет), это особенный счет в банке, на который перечисляются взносы только одного конкретного дома. Собственники этого дома сами управляют этим счетом, назначают лицо, которое будет взаимодействовать с банком,

производить начисление и сбор взносов, и сами принимают решения, что и когда ремонтировать в своем доме.

Счет регионального оператора, в обиходе получивший название «общий котел», это тоже особенный счет в банке, но на него перечисляются взносы всех остальных собственников, которые не формируют фонд капремонта на спецсчете.

Капремонт из общего котла проводится в соответствии с утвержденной в регионе программой, в соответствии с изношенностью и техническим состоянием дома, определяемых управляющей компанией. Главной особенностью этого способа формирования фонда капремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют на счет регионального оператора, могут быть направлены на проведение капитального ремонта других домов (принцип взаимопомощи). Таким образом, фактически, через регионального оператора собственники помещений в одном доме берут в долг деньги собственников помещений в других домах, которые также платят взносы на капитальный ремонт в «общий котел».

Если собственники помещений в МКД формируют фонд капремонта на специальном счете, то размер ежемесячных взносов они утверждают самостоятельно на общем собрании, но в размере, не ниже установленного по региону.

Собственники, уплачивающие взносы капремонта в общий котел платят в размере, установленном региональными органами власти. Например, в Новосибирской области в 2020 году установлен минимальный размер взноса в размере 7,72 руб./кв.м., следовательно, собственник квартиры площадью 44м<sup>2</sup> обязан ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт в размере 339,68 рублей (44м<sup>2</sup> x 7,72 руб.).

Если собственники формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора или на спецсчете, владельцем которого является региональный оператор, то плата за капитальный ремонт вносится региональному оператору и в цену договора управления такие взносы не включаются.

Если же фонд формируется на спецсчете, владельцем которого является управляющая организация, то оплата производится этой управляющей организацией.

## **Освобождение от уплаты взносов на капитальный ремонт**

Взносы на капремонт не платят:

- собственники помещений в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу (часть 2 статьи 169 ЖК РФ);
- собственники помещений в МКД, в случае принятия властями решения об изъятии земельного участка, на котором расположен дом для государственных или муниципальных нужд, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме. Собственники освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии (часть 2 статьи 169 ЖК РФ);
- собственники, которые на общем собрании приняли решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в связи с достижением минимального размера фонда капитального ремонта (часть 8 статьи 170 ЖК РФ). *Исключение: собственники, которые имеют задолженность по уплате этих взносов продолжают платить до погашения долга;*
- собственники, которые уже провели работы, относящиеся к капитальному ремонту до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока и оплатили эти работы или их часть без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).
- собственники помещений многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 27 ноября 2013 года и включенных в региональную программу по капитальному ремонту в порядке её актуализации после 30.06.2015.

Данная норма вступила в силу с 27 декабря 2016 года на основании постановления Правительства Новосибирской области №461-п, которое предоставляет новостройкам право на отсрочку по оплате взносов на капитальный ремонт. Действие настоящего постановления распространяется на правоотношения, возникшие после 30 июня 2015 года, при этом средства, уплаченные собственниками помещений МКД, попадающих под действие настоящего постановления, подлежат зачету в счет исполнения будущих обязательств по оплате взносов на капремонт. **ВАЖНО:** На сайте регионального оператора ([http://www.fondgkh-nso.ru/mkd\\_5\\_let\\_otsrochra/](http://www.fondgkh-nso.ru/mkd_5_let_otsrochra/)) размещена информация по МКД, по которым распространяется данное постановление. В случае, если Ваш МКД отсутствует в данном списке, но введен в эксплуатацию после 27.11.2013, для предоставления отсрочки необходимо предоставить в Фонд модернизации ЖКХ акт ввода дома в эксплуатацию

## **Льготы по внесения взносов на капитальный ремонт**

### Федеральные льготники (размер компенсации 50%):

- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие чернобыльской катастрофы;
- граждане из подразделений особого риска;
- инвалиды войны;
- Участник Великой Отечественной войны и члены их семьи, проживающие совместно;
  - граждане из числа несовершеннолетних узников концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период второй мировой войны (узники фашизма), признанным инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (за исключением лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий);
    - Ветеран боевых действий;
    - лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда» и члены их семьи при совместном проживании
  - граждане, подвергшиеся радиационному воздействию в Семипалатинске и члены их семьи, проживающие совместно
    - нетрудоспособные члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий, состоявшим на их иждивении и получающих пенсию по случаю потери кормильца (имеющие право на ее получение) в соответствии с пенсионным законодательством Российской Федерации

- инвалиды I и II группы, дети-инвалиды, граждане, имеющие детей-инвалидов

#### Федеральные льготники (размер компенсации 100%)

- Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы, Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации, полные кавалеры ордена Трудовой Славы и совместно проживающие с ними члены их семей (с 18.06.2019г.)

#### Региональные льготники (Новосибирская область, размер компенсации 50%):

- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;

- Ветеран труда;

- Ветеран труда Новосибирской области;

- лица, подвергшиеся политическим репрессиям и признанные реабилитированными;

- лица, признанные пострадавшими от политических репрессий;

- лица, имеющие почетное звание Российской Федерации, РСФСР или СССР;

- одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет;

- собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет, проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп.

#### Региональные льготники (Новосибирская область, размер компенсации 100%):

- - отдельные категории граждан, проживающие и работающие в сельской местности и поселках городского типа на территории Новосибирской области (стаж на соответствующей должности не менее 10 лет в сельской местности или поселках городского типа и проживание в указанных населенных пунктах);

- работники образования, проживающие и работающие в сельской местности, поселках городского типа на территории Новосибирской области (педагогический стаж не менее 10 лет в сельской местности или в поселках городского типа, а также проживание в указанных населенных пунктах);

- одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет;
- собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет, проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп.

**ВАЖНО:** Если собственник жилого помещения получает компенсацию расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – ЖКУ), в расчете которой учитывается взнос на капитальный ремонт, то компенсация взноса на капремонт может быть предоставлена только в виде доплаты до размера, предусмотренного данным законом.

Предоставление компенсации носит заявительный характер, то есть гражданин лично или через доверенное лицо обращается в отдел пособий и социальных выплат по месту жительства (пребывания). Размер компенсации определяется из расчета взноса на капитальный ремонт, начисленного непосредственно собственнику с учетом доли его права собственности.

*При наличии у гражданина в собственности нескольких жилых помещений в МКД, расположенных на территории Новосибирской области, компенсация предоставляется в отношении одного жилого помещения по месту жительства гражданина*

#### **§ 4. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем)**

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма устанавливаются органами местного самоуправления.

Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями (Приказ Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»).

Также стоит отметить, что для некоторых категорий граждан федеральными законами, законами субъектов Российской

Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда отдельным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 Жилищного кодекса РФ, могут быть установлены другие условия определения размера платы за пользование жилым помещением.

### **§ 5. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа следующего месяца. Однако договором управления может быть установлен иной срок (ст.155 ЖК РФ).

Плата вносится на основании платежных документов или информации о размере платы и задолженности, размещенной в системе ГИС ЖКХ либо в иных информационных системах.

В свою очередь законодатель предъявляет определённые требования к содержанию платежных документов. В соответствии с пунктом 69 Правила № 354 в платежке указываются:

а) почтовый адрес квартиры, сведения о собственнике: фамилия, имя и отчество;

б) наименование управляющей компании, номер их банковского счета и банковские реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, номера факсов и адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества);

г) объем каждого вида коммунальных услуг и размер повышающего коэффициента, если таковой применяется;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды для случаев, предусмотренных Правилами № 354;

е) сведения о размере перерасчета;

ж) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

з) сведения о предоставлении субсидий и льгот;

и) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, предоставленной потребителю;

к) другие сведения, если это предусмотрено законом.

Примерная форма платежного документа утверждена Приказом Минстроя России от 29.12.2014 № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

### **§ 6. Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в связи с временным отсутствием потребителя**

Если Вы какое-то время не проживаете в своей квартире, например, летом живете на даче или уезжаете в командировку или в путешествие, или ваш ребенок учится и проживает в другом городе, вы можете рассчитывать на частичное уменьшение квартплаты (п.86 и 148(44) Правил № 354). Перерасчет платы за коммунальные услуги возможен только для холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и только при условии, что в квартире нет счетчиков. И если отсутствие счетчиков - это не Ваша прихоть, а отсутствует техническая возможность их установки. Также перерасчет возможен по услуге вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО).

Перерасчет производится при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в своем жилом помещении.

Перерасчет производится пропорционально количеству полных дней отсутствия потребителя, не включая день выбытия и день прибытия.

Перерасчет осуществляется в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления о перерасчете.

Заявление нужно подать до отъезда или не позднее 30 дней после возвращения. В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его отсутствия.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие период отсутствия потребителя – это может быть справка о нахождении на лечении в стационаре, копия командировочного

удостоверения, проездные билеты на поезд, счета за проживание в гостинице, справка от Правления садового общества, в котором у Вас есть дача, или любой другой документ, из которого усматривается факт и период Вашего отсутствия. Такие документы должны быть заверены лицами, выдавшими такие документы, иметь печать и подпись ответственного лица. Также прикладывается акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.

### **§ 7. Льготы, субсидии и компенсация расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг**

В связи с постоянным ростом тарифов на жилищно-коммунальные услуги и увеличением стоимости жилья, государство предоставляет денежную помощь малоимущим слоям населения, с целью помочь гражданам материально, и частично компенсировать затраты на оплату предоставляемых услуг.

Так, согласно части 9 статьи 156 Жилищного кодекса РФ малоимущие граждане, проживающие в квартире по договору социального найма, освобождаются от внесения платы за наем.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам, если их ежемесячные расходы на квартплату, рассчитанные по региональным стандартам нормативной площади жилья, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам части 6 статьи 159 ЖК РФ, превышают величину максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют следующие граждане:

- пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

- члены жилищных кооперативов;
- собственники жилых помещений.

Предоставление субсидий носит заявительный характер.

Субсидии предоставляются, как правило, местными органами по выплате пособий, с учетом постоянно проживающих совместно с заявителем членов его семьи.

Обязательным условием для предоставления субсидии является отсутствие задолженности по квартплате или при заключении и выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Субсидия предоставляется сроком на 6 месяцев.

Согласно статье 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Например, в Новосибирской области действует Постановление Правительства Новосибирской области от 19 марта 2014 года № 105-п «О Порядке начисления и обеспечения выплаты компенсаций расходов на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области». Согласно этому документу к отдельным категориям относятся: инвалиды войны; участники Великой Отечественной войны; ветераны боевых действий (только в части оплаты жилого помещения); лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», имеющие инвалидность; члены семей погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, ветеранов боевых действий; бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны; инвалиды; семьи с детьми-инвалидами; граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС; граждане РФ, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча; граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне;

граждане из подразделений особого риска; ветераны труда; ветераны труда Новосибирской области; лица, имеющие почетное звание Российской Федерации, РСФСР или СССР; граждане, проживающие и работающие в сельской местности и поселках городского типа на территории Новосибирской области; работники образования, проживающие и работающие в сельской местности и поселках городского типа на территории Новосибирской области; многодетные и приемные семьи (только оплата коммунальных услуг); матери, награжденные знаком отличия «За материнскую доблесть»; лица, подвергшиеся политическим репрессиям и признанные реабилитированными, и лица, признанные пострадавшими от политических репрессий.

## **§ 8. Изменение цены договора**

Мы уже знаем, что цена договора управления складывается из платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом тарифы на коммунальные услуги и размер взносов на капитальный ремонт устанавливается соответствующим органам региональной власти. Следовательно, по договоренности сторон можно изменить только плату за жилое помещение, да и то только в части работ и услуг по содержанию и управлению общим имуществом.

Но законодательством предусмотрены и случаи изменения размера платы и без согласия обеих сторон договора управления.

Таким случаями являются:

- предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Раздел IX Правил № 354);
- оказание услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

В перечисленных случаях размер платы за соответствующую услугу подлежит перерасчету вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги. По коммунальным услугам даже не обязательно подавать заявление о перерасчете. Управляющая

организация сама обязана уменьшить плану в случае обнаружения нарушений. Хотя на практике так происходит далеко не всегда и для перерасчета приходится не раз сходить и в кассу, и в бухгалтерию, а может и в жилищную инспекцию.

А вот об изменении платы за содержание общего имущества придется подать соответствующее заявление.

## **ГЛАВА 4. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

Согласно части 11 статьи 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация обязана ежегодно в течение первого квартала текущего года, если иное не предусмотрено договором управления, отчитаться перед собственниками помещений в многоквартирном доме (далее МКД) о выполнении договора за предыдущий год, а также разместить этот отчет на сайте Государственно-информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) на [dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru).

*Собственники и управляющая компания в договоре управления могут предусмотреть более короткий срок, например, раз в квартал.*

В соответствии со статьей 8 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель вправе потребовать предоставления необходимой и достоверной информации об исполнителе: режиме его работы, реализуемых им работах и услугах, а согласно части 1 статьи 10 указанного Закона исполнитель обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о работах и услугах. При этом в статье 12 Закона предусматривается ответственность исполнителя за ненадлежащую информацию о работе, услуге.

Таким образом, норма, установленная частью 11 статьи 162 ЖК РФ о предоставлении отчета, является не просто декларацией, а ОБЯЗАННОСТЬЮ управляющей компании по реализации конституционного права граждан на получение информа-

ции, за нарушение которого должностные лица могут быть привлечены к предусмотренной действующим законодательством ответственности.

### **Почему необходим отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом?**

Собственникам отчет необходим как источник информации о выполненных управляющей организацией работах и оказанных услугах. По итогам отчета собственники принимают решение, оставаться ли им дальше с этой управляющей организацией, искать новую или вовсе изменить форму управления домом. Собственники должны знать, куда управляющая организация израсходовала полученные от них денежные средства, чтобы не было сомнений в нецелевом расходовании жилищно-коммунальных платежей, а также соотношение уплаченных ими сумм с объемом и видами запланированных и фактически выполненных работ и оказанных услуг. Поэтому с точки зрения собственника отчет управляющей организации должен быть максимально детализирован, наполнен исчерпывающей информацией о состоянии общего имущества: выполненных работах, их стоимости, причем эта информация должна быть предоставлена в понятном, удобном виде (таблицы, графики и т.п.).

Недопустим отказ управляющей организации в ответ на требование о предоставлении отчета по мотивам коммерческой тайны, так как отчет касается только средств собственников и их расходования на деятельность по управлению их многоквартирным домом.

### **Формы и содержание отчета о выполнении договора управления МКД**

Жилищный кодекс РФ не установил единую форму отчета. Поэтому рекомендуется определить форму представления отчета управляющей организации перед собственниками в договоре управления домом в виде приложения к договору. Если договором управления не предусмотрена форма отчета, то управляющая организация вправе её выбрать самостоятельно. Таким образом, форма, сроки и порядок предоставления отчета должны быть установлены в договоре управления МКД, там же нужно и определить ответственность за их нарушение.

Условно отчет можно разделить на несколько блоков.

Первый блок в отчете посвящен общим характеристикам многоквартирного дома:

- адрес многоквартирного дома;
- год постройки и этажность;
- площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества;
- площадь земельного участка;
- конструктивные и технические параметры дома;
- информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества (к примеру, наличие общедомовых приборов учета, собственной котельной и т.п.).

Второй блок - основные показатели финансово-хозяйственной деятельности. Это все доходы и расходы, понесенные УК в течение года на содержание дома.

Доход - это все перечисленные собственниками деньги по жилищно-коммунальным услугам, дополнительным взносам (при наличии), взносы на капитальный ремонт, а также доходы, полученные управляющей организацией по договорам об использовании общего имущества третьими лицами (интернет-провайдеры, операторы сотовой связи, реклама на доме и т.д.).

В расходной части должны быть перечислены все виды и характеристики фактически выполненных на доме работ или оказанных услуг по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества: перечень работ, вид работ, сметная стоимость, фактическая стоимость, акт приема-передачи работ:

- техническое обслуживание общего имущества;
- ремонты и замены отдельных частей общего имущества;
- санитарное содержание и благоустройство общего имущества, включая земельный участок под дом;
- мероприятия по обеспечению сохранности общего имущества, безопасности и удобства проживания в доме;
- предоставление коммунальных услуг.

В отчете также указывается размер задолженности собственников по оплате ЖКУ, а также долги УК перед ресурсонабжающими организациями. Перечисляются все виды и размер административных взысканий к управляющей организации.

Также в отчете указываются суммы использованных средств фонда капремонта по целевым назначениям.

Третий блок - рассмотрение жалоб собственников и реагирования на претензии. Здесь перечислены все случаи нарушения условий договора управления, периодичности и качества предоставления коммунальных услуг. Приводится число нарушений, даты нарушений, количество и размер перерасчетов в пользу жителей.

В отчете следует уделить внимание тем статьям сметы, по которым произошло превышение запланированных расходов и недополучение доходов (особенно из-за задолженности по обязательным платежам на содержание общего имущества и оплату коммунальных услуг). Необходимо не только проанализировать причины отклонения фактических показателей от плановых, но и указать меры, которые принимала управляющая организация по получению средств на содержание многоквартирного дома и к каким результатам они привели.

Акты выполненных работ должны быть подписаны не только управляющей организацией, но и представителем дома. Причем председателем Совета дома, либо лицом, уполномоченным на это собственниками.

Если обнаружены недостатки, то необходимо подготовить письменную претензию в адрес управляющей организации.

### **Способы осуществления контроля**

Способы контроля Совета дома законом прямо не закреплены, но фактически ими могут быть:

- присутствие членов Совета дома при выполнении управляющей организацией отдельных работ или услуг, а также при проверках государственными или муниципальными органами;
- ознакомление с содержанием технической и иной документацией на многоквартирный дом, которую ведет управляющая организация, и в которой отражаются факты выполнения работ и услуг, их качество (журналы технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества; акты приемки работ подрядчиков и др.);
- документарные проверки, например, проверки проведенных перерасчетов по оплате коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- также члены Совета дома могут проверять условия заключенных управляющей организацией от имени собственников договоров об использовании общего имущества, полученных управляющей организацией доходов по таким договорам, расходования этих доходов в соответствии с решением общего собрания;
- проведение регулярных встреч с уполномоченным представителем управляющей организации для рассмотрения отчета управляющей организации об исполнении плана работ по содержанию и ремонту общего имущества, других обязательств по договору.

### **Действия Совета дома при обнаружении факта неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления**

К сожалению, идеальных управляющих компаний не бывает, мы пока за 12 лет не встречали. И все они вольно и не вольно в той или иной мере допускают нарушение закона и/или прав и интересов собственников. Поэтому членам Совета дома важно знать порядок действий в случае обнаружения таких нарушений, чтобы максимально быстро и эффективно восстановить нарушенные права собственников.

При обнаружении нарушения его необходимо зафиксировать актом. Форма акта законом не установлена. Но есть стандартные обязательные требования к его содержанию.

В составлении акта участвуют минимум три человека. Лучше, чтобы присутствовал представитель УК. В акте обязательно указывается дата, место и время его составления, данные лиц, составивших акт (ФИО, адрес и контакты), в чем именно заключается нарушение, можно указать предполагаемые причины. Желательно указать обстоятельства, при которых нарушение было обнаружено. Также акт должен содержать подписи лиц, его составивших лиц. Акт направить в управляющую организацию с требованием об устранении нарушений.

Осуществление государственного жилищного надзора производится Государственной жилищной инспекцией Новосибирской области (<http://gji.nso.ru/>). Прокуратура также является одним из государственных органов, уполномоченных на проведение жилищного контроля.

**ВАЖНО** Органы прокуратуры не подменяют иные государственные органы и должностных лиц, которые осуществляют контроль за соблюдением прав и свобод человека и гражданина, не вмешиваются в оперативно-хозяйственную деятельность организаций (ч. 2 ст. 26 Закона о прокуратуре).

Жилищный контроль также осуществляется и на муниципальном уровне и называется муниципальный жилищный контроль. Конкретное наименование органа, осуществляющего данные функции, устанавливает каждый муниципалитет самостоятельно.

*Органы, осуществляющие функции муниципального контроля самостоятельно к ответственно не привлекают. Они лишь проводят свои проверки и направляют акты проверок в органы прокуратуры или ГЖИ, которые в свою очередь имеют право составлять протоколы о привлечении виновных лиц к административной ответственности*

## ГЛАВА 5. СРОК ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

Срок договора является существенным условием договора, без согласования которого договор считается незаключенным.

Договор управления заключается на срок:

- по общему правилу на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
- при заключении договора управления по конкурсу<sup>3</sup>, на срок не менее чем один год, но не более чем три года.
- на срок не более чем три месяца, в случаях, если договор управления заключен застройщиком сразу после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Если ни собственники, ни управляющая организация не заявит о прекращении договора управления, то по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от договора управления, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления.

---

<sup>3</sup> Открытый конкурс проводится в случаях:

- ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

- в случае, если общее собрание было инициировано органом местного самоуправления и решение о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание не проведено или не имело кворума. При этом орган местного самоуправления инициирует проведение общего собрания в случаях получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании;

- если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

- если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

## ГЛАВА 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

Наличие прав и обязанностей, возникающих из договора управления, определяет применение ответственности за неисполнение сторонами своих обязательств.

Жилищный кодекс не содержит специальных норм, регламентирующих ответственность управляющей организации за ненадлежащее исполнение своих обязательств. Предписания, содержащиеся в статье 162 носят формальный характер и отсылают к гражданскому законодательству.

Поскольку природа отношений между собственниками и управляющей организацией гражданско-правовая, то и общие положения об основании, условиях и размере ответственности за нарушения гражданско-правовых обязательств распространяют свое действие и на правоотношения, вытекающие из договора управления многоквартирным домом.

Поскольку деятельность управляющей организации по договору управления является предпринимательской деятельностью, ее ответственность строится на началах риска и наступает независимо от наличия вины. Единственным обстоятельством, которое может служить основанием освобождения управляющей организации от ответственности за нарушение своих обязательств, по общему правилу является невозможность их исполнения, наступившая вследствие непреодолимой силы (п.3 ст.401 Гражданского кодекса РФ). Понятие «непреодолимая сила» определяется как чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства: наводнение, землетрясение, снежные завалы и иные подобные природные катаклизмы, военные действия, эпидемии и т.п.

Вместе с тем правило о наступлении ответственности предпринимателя независимо от вины может быть изменено договором. Эту возможность нередко используют управляющие организации, включая в предлагаемые к заключению договоры обязательное наличие вины в качестве условия своей ответственности.

Кроме того, при заключении договора управления управляющие организации нередко предусматривают дополнительные основания освобождения себя от ответственности при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства. На практике в число таких оснований обычно попадают следующие: истечение нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома; недостаток средств в фонде содержания или в фонде ремонта и иное.

*Договорная свобода не является безграничной. В соответствии с п. 1 ст. 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.*

Также не маловажно помнить, что на отношения сторон по договору управления также распространяется действие Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

### **Убытки**

Закон «О защите прав потребителей» содержит сразу несколько статей, предусматривающих возмещение убытков в качестве меры ответственности при нарушении различных прав потребителей:

- статья 12 - за ненадлежащую информацию о услуг;
- статья 16 - за включение в договор незаконных условий;
- статья 28 - за нарушение сроков выполнения услуг;
- статья 29 - за недостатки работы (услуги) и другие.

Однако названными случаями применение данной формы ответственности не ограничивается. Применительно к ответственности, возникающей при неисполнении или ненадлежащем исполнении договора управления, действующее законодательство не предусматривает исключений из принципа полного возмещения убытков. Следовательно, собственник, право которого нарушено, может требовать возмещения как реального ущерба, так и упущенной выгоды (статья 15 ГК РФ).

## **Неустойка (пени)**

Нарушение обязательств, возникших из договора управления, может повлечь за собой не только возмещение должником причиненных убытков, но и уплату им неустойки.

Взыскание неустойки в пользу собственников предусмотрено законодательством о защите прав потребителей.

В пользу управляющих организаций взыскание неустойки предусмотрено частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса, согласно которой лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/30 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

## **Моральный вред**

Участие гражданина-потребителя в договоре управления многоквартирным домом делает возможным применение такого способа защиты нарушенных прав, как компенсация морального вреда. Эта возможность вытекает из положений, содержащихся в статье 15 Закона «О защите прав потребителей». Однако указанная норма предусматривает компенсацию морального вреда только при наличии вины управляющей организации, а размер компенсации определяется в судебном порядке, но за то в независимости от размера имущественного вреда и даже если имущественного вреда совсем не было.

## ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

### **Заключение договора управления**

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Договор составляется в форме одного документа в письменной форме и подписывается сторонами. Также договор может быть заключен в электронной форме с использованием системы ГИС ЖКХ. Единый для всех собственников текст договора управления утверждается общим собранием и затем подписывается с каждым собственником помещения.

Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. При этом договор управления должен быть подписан не менее 50% собственников либо лицом, уполномоченным собственниками на общем собрании, например, председателем совета дома.

Каждый собственник помещения самостоятельно исполняет обязанности по договору управления, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

**ВАЖНО!** Каждый собственник платит только за себя. Мы обращаем на это особое внимание, так как в нашей практике очень часто встречаемся с таким понятием, как «долг дома». Наиболее типичная является ситуация, когда управляющая организация в своем ежегодном отчете указывает сумму, которую ей не доплатили какие-то из собственников (должники), называет ее долгом дома и затем различными способами пытается погасить этот долг за счет добросовестных жителей: деньгами от использования общего имущества, из дополнительных взносов или резервных фондов и т.п. И многие честные собственники попадают на такую уловку и позволяют погасить долги своих соседей общими деньгами дома. Тогда как каждый собственник и проживающие с ним граждане сами производят взаиморасчеты с управляющей компанией и если образовался долг,

то УК должна самостоятельно заниматься его взысканием. Более того, в рамках услуг по управлению домом, в составе платы за жилое помещение, УК обязана вести претензионную и судебную работу с должниками. Тое есть собственники платят управляющей организации деньги, чтобы она могла взыскивать свои долги с тех же собственников.

*Собственники не отвечает  
по обязательствам других собственников*

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом (ч.7 ст.162 ЖК РФ).

Договор управления домом должен быть размещен управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ.

*В течение пяти дней со дня ввода дома в эксплуатацию застройщик заключает договор управления по своему выбору. Этот договор действует пока собственники сами не выберут способ управления или пока орган местного самоуправления проведёт конкурс по выбору управляющей организации (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ).*

### **Изменение договора управления**

Специального порядка изменение договора управления многоквартирным домом жилищным законодательством не предусмотрено, поэтому оно осуществляется в порядке гражданского законодательства.

Пункт 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ указывает, что изменение договора возможны по соглашению сторон. Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор. А это значит, что для утверждения новых условий необходимо провести общее собрание собственников в многоквартирном доме.

### **Прекращение договора управления в связи с истечением срока действия**

Как мы упоминали выше при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот

же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).

То есть, если одна из сторон не желает пролонгировать (продлевать на тех же условиях) договор управления, она обязана уведомить об этом другую сторону. Однако законодательно процедура такого уведомления не прописана. Поэтому лучше её детально прописать в договоре управления. Мы предлагаем следующую процедуру.

Если инициатором расторжения в связи с истечением срока договора выступает управляющая организация, то она должна в установленные сроки направить уведомление о намерении расторгнуть договор управления в связи с истечением срока другой стороне, т.е. собственникам. Поскольку собственников много, возникает вопрос, как управляющая организация уведомит всех собственников. Мы предлагает несколько вариантов, которые нужно прописать в договоре управления:

- направление уведомления с доказательством вручения председателю совета многоквартирного дома;
- печать такого уведомления на платёжном документе.
- объявление на информационных досках;

Возможны еще такие варианты, как размещение информации в СМИ или ГИС ЖКХ, но этот способ не очень удобен для собственников, т.к. далеко не все сейчас читают газеты и возможно не у всех есть доступ к интернету и в ГИС ЖКХ.

Срок уведомления желательно устанавливать не менее чем за месяц, а лучше за два месяца, т.к. собственникам нужно время для проведения собрания по избранию новой управляющей организации или смене способа управления домом.

Договор управления прекращается с даты его истечения, которая указана в самом договоре управления.

*После прекращения договора управления на управляющую организацию не распространяются требования ч. 3 ст. 200 ЖК РФ, а это значит, она не обязана продолжать исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.*

Если инициатором расторжения договора являются собственники, то решение о расторжении договора в связи с истечением его срока нужно принимать на общем собрании.

### **Расторжение договора управления**

Расторжение договора управления также, как и его изменение возможно по соглашению сторон. Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор. А это значит, что решение о расторжении договора управления должно быть утверждено на общем собрании собственников.

В случае, если на расторжении договора управления настаивает лишь одна сторона, то такое расторжение возможно лишь в судебном порядке.

### **Односторонний отказ от договора управления**

Согласно статьи 310 ГК РФ односторонний отказ до договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Жилищный кодекс содержит несколько таких случаев.

**Собственники помещений** в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления:

- если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
- если до истечения срока действия договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. Такое решение можно принять по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора.

*Управляющая организация не имеет права в одностороннем порядке отказаться от договора управления. Договор управления может быть расторгнут по инициативе управляющей организации досрочно только в судебном порядке.*

### **Последствия прекращения, расторжения, отказа от договора управления**

Согласно п.2 ст.198 ЖК РФ, позиции Минстроя РФ, изложенной в письме от 28 декабря 2018 года №44691-ОД/04, перечень многоквартирных домов в реестре лицензий субъекта РФ подлежит изменению в случае прекращения, расторжения договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация обязана в течение пяти рабочих дней со дня прекращения или расторжения договора размесить эти сведения в ГИС ЖКХ и направить соответствующее заявление в государственную жилищную инспекцию.

Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на дом вновь избранной организации или созданному ТСЖ, а также иные связанные с управлением таким домом документы, ключи, электронные коды и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им. В случае непосредственного управления таким домом документы передаются одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Встречаются ситуации, когда договор управления прекратил своё действие в связи с истечением срока, а новая управляющая организация собственниками не выбрана. Тогда возникает вопрос, кому передавать техническую документацию, ключи и т.д. Разумно передать её председателю совета дома или же муниципалитету.

Если дом исключен из реестра лицензий, то в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о доме

из реестра лицензий субъекта РФ орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления.

Если такое решение собственниками не принято, то орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В случае, если конкурс признан не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса.

## Список нормативно-правовых актов

В соответствии с Конституцией Российской Федерации (ст. 72) жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Жилищный кодекс имеет верховенство перед иными нормативно-правовыми актами (ч.8 ст. 5 ЖК РФ).

### ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Конституция Российской Федерации.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 04.07. 1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
9. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

10. Федеральный закон от 23.11.2009 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».
11. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
12. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».
13. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
14. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
15. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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».
16. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».
17. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
18. Постановление Правительства РФ от 28.03.2015 № 289 «О Порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом».
19. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
20. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

21. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
22. Постановление Правительства РФ от 21.10.2011 № 850 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном утверждать порядок осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
23. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».
24. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».
25. Постановление Правительства РФ от 23.08.2010 № 646 «О принципах формирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».
26. Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2011 г. № 318 «Об утверждении правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».
27. Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».
28. Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 «Об утверждении правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан».
29. Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

30. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения».
31. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».
32. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
33. Постановление Правительства РФ от 28.03.2012 № 253 «Об утверждении требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».
34. Постановление Правительства РФ от 06.01.2015 № 10 «О порядке осуществления производственного контроля качества и безопасности питьевой воды, горячей воды».
35. Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг».
36. Постановление Правительства РФ от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации».
37. Постановление Правительства РФ от 24.05.2007 № 316 «Об утверждении правил определения условий деятельности организаций коммунального комплекса, объективное изменение которых влияет на стоимость услуг этих организаций».
38. Постановление Правительства РФ от 17.12.2014 № 1380 «О вопросах установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».
39. Постановление Правительства РФ от 27.08.2012 № 857 «Об особенностях применения правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
40. Постановление Правительства РФ от 24 июня 2017. № 743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских

- конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах».
41. Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 № 1047-р «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
42. Приказ Госстроя от 28.12.2000 № 303 «Об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда».
43. Постановление Госстроя от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
44. Приказ Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».
45. Приказ Госстроя РФ № 139 от 9 декабря 1999 года «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда».
46. Приказ Минрегиона РФ от 02.04.2013г. № 124 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
47. Приказ Минрегиона РФ от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

48. Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 № 14314-PM/07 «О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом».
49. Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 № 14316-PM/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления».
50. Письмо Минрегиона РФ от 21.07.2006 № 6301-PM/07 «О подготовительной работе по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».
51. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».
52. Приказ Минстроя РФ № 691/пр, Приказ Минкомсвязи РФ № 368 от 29.09.2015 «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».
53. Приказ Минстроя России № 934/пр, Минкомсвязи России № 504 от 30.12.2014 «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
54. Приказ Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
55. Приказ Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».
56. Приказ Минстроя России от 29 января 2019г. № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных

домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

57. Приказ Минстроя России от 15 февраля 2017г. № 98/пр «Об утверждении примерных форм перечня мероприятий, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов в многоквартирном доме».

58. Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016г. №1037/пр/857 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761».

59. Приказ Минстроя России от 14 декабря 2016г. № 936/пр «Об утверждении альбомов типовых проектных решений по переоборудованию объектов жилого фонда для проживания инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов».

60. Приказ Минэкономразвития РФ от 17 февраля 2010 г. № 61 «Об утверждении примерного перечня мероприятий в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, который может быть использован в целях разработки региональных, муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности».

61. Приказ Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении правил оценки готовности к отопительному периоду».

62. ГОСТ Р 56192-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами.

63. ГОСТ Р 51929-2002 Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения.

64. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р), утв. Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446.

## **ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. Закон Новосибирской области от 14.02.2003 № 99-ОЗ «Об административных правонарушениях».

2. Закон НСО от 05.07.2013 №360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».
3. Закон НСО от 06.12.2013 №380-ОЗ «О порядке и условиях предоставления компенсаций расходов на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области».
4. Постановление Правительства НСО от 06.04.2015 №132-п «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».
5. Постановление Законодательного Собрания НСО от 01.07.2014 №261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».
6. Постановление Правительства НСО от 27.06.2014 №252-п «О Порядке утверждения краткосрочных (сроком на три года) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».
7. Постановление Правительства НСО от 15.05.2014 №201-п «Об утверждении Порядка принятия решения о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и методики ее расчета».
8. Постановление Правительства НСО от 15.05.2014 №200-п «Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах».
9. Постановление Правительства НСО от 22.11.2013 №512-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».
10. Постановление губернатора НСО от 13.04.2015 №68 «О Совете по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Новосибирской области».

11. Постановление Правительства НСО от 16.02.2015 № 66-п «Об утверждении государственной программы Новосибирской области «Жилищно-коммунальное хозяйство Новосибирской области в 2015-2020 годах».
12. Распоряжение Правительства НСО от 30.12.2014 №500-рп «Об утверждении комплекса мер («дорожной карты») по развитию жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области».
13. Постановление губернатора НСО от 30.04.2014 №78 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Новосибирской области на долгосрочный период 2014-2018 годов».
14. Постановление Правительства НСО от 19.03.2014 №105-п «О Порядке начисления и обеспечения выплаты компенсаций расходов на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области».
15. Постановление Правительства НСО от 28.09.2009 №351-па «О Фонде модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области».
16. Постановление Правительства НСО от 13.11.2013 №490-п «О наделении некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» полномочиями регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области».

## ПРИЛОЖЕНИЕ

*ПРОЕКТ  
договора управления  
многоквартирным домом*

### **ДОГОВОР N 01/20**

управления многоквартирным домом № 1 по ул. Ленина

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Новосибирск, ул. Ленина, д.1 (далее – МКД), именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «\_\_\_\_\_», в лице директора Иванова Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор на основании Протокола общего собрания собственников помещений № 02/2019 от 01.12.2019г. о нижеследующем:

#### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД;
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- предоставлять коммунальные услуги Собственникам и иным лицам, использующим помещения в МКД;
- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД,

1.2. В случаях предоставления коммунальных услуг Собственникам непосредственно ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым Собственником, действующим от своего имени, соот-

ветствующих договоров в соответствии со статьей 157.2 Жилищного кодекса РФ, Управляющая организация обязуется обеспечивать готовность инженерных систем к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

1.3. Состав общего имущества в МКД, его техническое состояние, а также границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются Приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД определяется Приложением № 3 и №5, являющимся неотъемлемой частью Договора.

1.5. Перечень коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, определяется конструктивными особенностями МКД, предусматривающими возможность потребления соответствующих коммунальных услуг при содержании общего имущества в МКД.

1.6. Оказание прочих, не указанных в п.1.1 Договора, услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

1.7. Управляющая организация предоставляет гражданам, проживающим в МКД, следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отведение сточных вод, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Обязанности Управляющей организации:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации и обязательными требованиями законодательства Новосибирской области.

2.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, правил

содержания общего имущества в многоквартирных домах, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2.1.3. Проводить осмотры и оценку общего имущества МКД, в том числе, в жилых и нежилых помещениях, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Привлекать для участия в проведении осмотров общего имущества председателя совета МКД (или членов совета МКД, уполномоченных председателем совета МКД на основании простой письменной доверенности), а в случае отсутствия совета МКД – иное лицо, уполномоченное общим собранием Собственников (далее вместе именуемые Представитель собственников).

В этих целях Управляющая организация заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) уведомляет представителя собственников о дате и времени проведения осмотра, путем вручения соответствующего уведомления под роспись либо направляет заказным письмом, а также размещает указанную информацию на доске объявлений МКД.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия Управляющей организацией решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

Составленный акт осмотра является основанием для формирования и внесения Управляющей организацией предложений Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников помещений в МКД. Отсутствие такого акта не является препятствием для реализации Собственниками права установления на общем собрании платы за содержание общего имущества в МКД с учетом предложений Управляющей организации.

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

2.1.4. Ежегодно и по мере объективной необходимости готовить и представлять предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего, а в случае необходимости проведения работ капитального характера, предложения по капитальному ремонту общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием Собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, Управляющая организация обязана представить акт обследования технического состояния МКД, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных неисправностях, повреждениях и т.п.

Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей организацией до Собственников не реже чем один раз в год.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их председателю совета дома либо иному представителю Собственников. В случае отсутствия указанных лиц Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация

не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

2.1.5. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, а также работы капитального характера, в случае принятия собственниками решения на общем собрании, самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых Управляющей организацией от своего имени договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.

Ежемесячно предоставлять председателю совета дома (либо иному представителю Собственников), акты выполненных работ по Договору.

2.1.6. Осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказания услуг. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом.

2.1.7. Принимать, хранить, актуализировать и восстанавливать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД документы. Стороны признают, что исполнение обязанности по приему технической документации является надлежащим, если Управляющей организацией приняты исчерпывающие меры по истребованию (при необходимости в судебном порядке) технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД от предшествующей организации, осуществлявшей управление МКД.

Управляющая организация не вправе уничтожать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД, документы без соответствующего решения общего собрания Собственников.

В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Все неустранимые сомнения, вызванные отсутствием, утратой или порчей такой документации, Управляющая организация не вправе толковать в свою пользу при исполнении обязательств перед Собственниками. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками протоколы общих собраний Собственников.

2.1.8. На основании письменных заявлений предоставлять представителю Собственников для ознакомления Договор, техническую документацию на МКД, иные связанные с управлением МКД, документы, в срок не позднее 10 рабочих дней с момента поступления в Управляющую организацию такого заявления, если другой срок не определен законодательством Российской Федерации.

2.1.9. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления МКД, истечения срока действия Договора или досрочного расторжения Договора, передать по акту приема-передачи в порядке, установленном жилищным законодательством, техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД, документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, организации, выбранной Собственниками для управления МКД, органу управления товарищества собственников жилья или кооператива либо, в случае выбора непосредственного способа управления, одному из Собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД.

2.1.10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД на основании договоров (по решению об-

шего собрания Собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.1.11. Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В интересах Собственников и на основании соответствующих решений общего собрания Собственников вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества Собственников третьими лицами на возмездной основе, в том числе путем заключения соответствующих договоров в интересах собственников.

Заключение договоров между Управляющей организацией и третьими лицами о предоставлении в пользование общего имущества Собственников без утверждения данных договоров на общем собрании Собственников помещений в МКД, признается сторонами нарушением условий Договора.

Денежные средства, полученные Управляющей организацией от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества Собственников, направлять на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников. В этом случае сумма, подлежащая выставлению Собственникам в платежных документах за выполненные Управляющей организацией работы и услуги по содержанию общего имущества Собственников, подлежит уменьшению, с обязательным указанием в платежном документе на основания такого уменьшения.

2.1.12. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, соответствующие обязательным требованиям качества, приведенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. В целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальных услуг Управляющая организация обязана заключить соответствующие договоры

энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.1.13. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

2.1.14. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, в том числе, работу по направлению копий документов, заявлений, уведомлений и др. в случаях и порядке, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

2.1.15. Оформлять платежные документы и ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их Собственникам и пользователям помещений в МКД. Платежные документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним законодательством Российской Федерации. Не допускается использование платежных документов на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в качестве оферты услуг и работ, не включенных Сторонами в обязательства Управляющей организации по Договору.

2.1.16. Своевременно и в полном объеме рассчитываться с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления в установленном порядке Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида. Не допускается использование Управляющей организацией денежных средств, полученных от Собственников и пользователей помещений в МКД за оказание коммунальных услуг, в иных целях.

2.1.17. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.18. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора за предыдущий год, оформленный в письменной форме. Отчет предоставляется на бумажном носителе председателю совета дома (либо иному представителю Собственников), размещается на досках объявлений в каждом подъезде МКД и на сайт Управляющей организации, а также в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в соответствии с действующим законодательством.

2.1.19. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в МКД в порядке и сроки, предусмотренные законодательством РФ или Договором.

2.1.20. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

2.1.21. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация обязана уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт общего имущества за расчетный период, вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (работы).

2.1.22. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту

общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.1.23. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.1.24. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.25. Прекратить предоставление коммунальных услуг, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации.

2.1.26. В случае прекращения действия Договора расторгнуть в порядке и сроки, установленные законодательством, с ресурсоснабжающими организациями договоры, заключенные Управляющей организацией в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.

2.1.27. Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре и ЕГРЮЛ, корреспонденции, направляемой Собственниками в адрес Управляющей организации.

2.1.28. Проводить прием Собственников, рассматривать поступающие от них жалобы, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору.

2.1.29. Осуществлять рассмотрение обращений лиц из числа Собственников в срок не позднее 10 дней с момента поступления соответствующего обращения в Управляющую организацию, если другой срок не установлен законодательством. По результатам рассмотрения обращения дается письменный ответ, который направляется заявителю в порядке и сроки в соответствии с требованиями действующего законодательства

Российской Федерации.

При наличии согласия заявителя ответ на обращение может быть направлен в электронном виде любым согласованным с заявителем способом, позволяющим подтвердить факт, содержание и срок предоставления ответа. В случае направления ответа в электронном виде заявитель вправе обратиться в Управляющую организацию для получения ответа в письменном виде на бумажном носителе.

2.1.30. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

## **2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1 Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.2.2 Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

2.2.3 Требовать внесения платы за содержание общего имущества в МКД и коммунальные услуги, уплаты взносов на капитальный ремонт в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.4 Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственникам и пользователям помещений в МКД исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, распределителей, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

2.2.5 Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного со-

стояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.6 Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг в указанных случаях не является расторжением настоящего договора.

2.2.7 Привлекать, в соответствии с законодательством Российской Федерации платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, банковских платежных агентов, а также расчетные центры и иные специализированные организации, осуществляющие прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей Собственникам помещений и пользующихся помещениями лицам.

2.2.8 Передавать персональные данные Собственников и пользующихся помещениями лиц расчетным центрам, специализированным организациям, осуществляющим прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и взыскание задолженности, а также платежным агентам, банковским платежным агентам, для обработки при проведении начисления, сбора, взыскания, перерасчета платежей, в целях надлежащего исполнения условий настоящего договора управления, согласно ст. 6 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.2.9 Созывать по собственной инициативе в соответствии с частью 7 статьи 45 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в МКД, в том числе с включением в повестку дня такого собрания вопросов, отнесенных Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

2.2.10 Запрашивать от Собственников информацию о праве собственности на занимаемые ими помещения, а у лиц, не являющихся собственниками помещений документы на право пользования занимаемыми ими помещениями.

2.2.11 Требовать от собственника жилого или нежилого помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

2.2.12 Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1 С момента возникновения права собственности на помещение в МКД или заключения договора найма, своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений.

2.3.2 Предоставлять в Управляющую организацию подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в МКД в порядке и сроки в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.3.3 Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства.

2.3.4 Представлять Управляющей организации информацию о лицах (Ф.И.О., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, на случай проведения аварийных работ.

2.3.5 После заключения настоящего договора (по запросу) в 3-хдневный срок предоставить Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственниками, нанимателем.

2.3.6 Информировать Управляющую организацию об изменении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.3.7 По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию документа о регистрации права собственности на помещения, а также договоры и соглашения, по

которым помещение передается в пользование третьих лиц, и предъявить оригинал для сверки.

2.3.8 Не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных пунктом 2.1.4 настоящего Договора, инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

2.3.9 Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку.

2.3.10 Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить Управляющей организации их копии, а также ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца представлять данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

2.3.11 Соблюдать действующие в соответствующем муниципальном образовании правила содержания домашних животных, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

2.3.12 Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

2.3.13 Своевременно производить очистку снега (наледи) и мусора с балконов, лоджий, козырьков, оконных водоотливов.

2.3.14 Принимать участие в оценке технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества МКД, а также в составлении акта по результатам осмотра общего имущества МКД.

2.3.15 Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

2.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.4.3. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.4. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг, оказываемые по договору управления, в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.5. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

2.4.6. Предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной, горячей воды и электроэнергии в срок с 23 по 25 числа текущего месяца.

2.4.7. Знакомиться с проектами документов, подготовленных Управляющей организацией, по вопросам содержания, ремонта и использования общего имущества в МКД.

2.4.8. На беспрепятственный доступ к документам, предусмотренным п. 2.1.7 Договора, на основании письменного заявления.

2.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора включает в себя:

3.1.1. Плату за содержание общего имущества в МКД, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (далее - плата за содержание общего имущества в МКД), определяемой в порядке, установленном в Разделе 4 настоящего Договора;

3.1.2. Стоимость предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.9. настоящего Договора;

3.1.3. Взносов на капитальный ремонт в случае, если владельцем специального счета фонда капитального ремонта выбрана Управляющая организация.

#### 4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

4.1. Размер платы за содержание общего имущества в МКД определен Сторонами договора согласно Перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества МКД, Перечню услуг и работ по управлению МКД и составляет 25 рублей в месяц за 1 кв.м. общей площади помещения в МКД (расшифровка платы приводится в Приложении № 3 к настоящему Договору).

4.2. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Размер платы за содержание общего имущества в МКД устанавливается одинаковым для всех собственников помещений на период не менее одного года.

4.4. Управляющая организация обязана представить Собственникам предложение о размере платы за содержание общего имущества в МКД (далее - предложения Управляющей организации) не позднее чем за 60 дней до дня проведения общего собрания в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание общего имущества в МКД. Свои предложения Управляющая организация направляет в Совет дома и размещает на информационных стендах (досках объявлений), расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД. В предложении Управляющей организации о размере платы за содержание общего имущества в МКД должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы, детализация размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения.

Одновременно Управляющая организация предоставляет в Совет дома, а в его отсутствие Собственникам МКД, информацию о месте и порядке ознакомления с документами, послужившими основанием для формирования своих предложений

(техническая документация на МКД, акты осмотра, заключения экспертизы, предписание надзорных органов и т.п.), с правом делать копии, фото, выписки из них.

4.5. Размер платы за содержание общего имущества в МКД должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.6. Собственники, в течение 60 дней после получения предложений Управляющей организации обязаны провести общее собрание с целью установления размера платы за содержание общего имущества в МКД на будущий период с учетом предложений Управляющей организации.

4.7. Если Собственники не провели указанное в п. 4.6. общее собрание или утвердили плату за содержание общего имущества в МКД без учета предложений Управляющей организации, последняя вправе обратиться в орган местного самоуправления за установлением размера платы за содержание общего имущества в МКД.

4.8. В период до утверждения Собственниками нового размера платы за содержание общего имущества в МКД или установления такой платы органом местного самоуправления, применяется ранее действующий размер платы за содержание общего имущества в МКД.

4.9. Стоимость коммунальных услуг, предоставленных Управляющей организацией собственникам помещений (потребителям), определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.11. Собственники вносят плату за работы и услуги по настоящему Договору ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным, на основании:

- платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке, установленном жилищным законодательством), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

- информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате за жилые помещения и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и о задолженности по ним являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

4.12. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путём размещения соответствующей информации в платежном документе и на информационных стендах (досках объявлений), расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, выставляемом Собственникам.

4.13. Изменение размера платы за содержание общего имущества в МКД и платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определённом жилищным законодательством.

## 5. КОНТРОЛЬ И ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ/УСЛУГ

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Советом МКД или уполномоченными на общем собрании лицами из числа Собственников, а в случае отсутствия таких лиц – любого собственника помещений МКД.

5.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

5.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу Представителя собственников не позднее 5 рабочих дней с даты обращения следующих сведений:

- о состоянии и содержании общего имущества Собственников;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору и о их планировании;
- о поступлении или использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по предоставлению общего имущества Собственников помещений в МКД в пользование третьим лицам (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
- о состоянии расчетов Управляющей организации с Собственниками, с лицами, использующими общее имущество в МКД, и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц или год);

5.2.2. Участие Представителя собственников совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы;
- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет любым способом, позволяющим определить получение такого уведомления, Представителя собственников о дате, времени и месте проведения мероприятий, из числа указанных в настоящем пункте, за 5 (пять) рабочих дней до их проведения.

5.2.3. По итогам проведения мероприятий из числа указанных в пункте 5.2.2 Договора составляется акт, подписываемый Управляющей организацией и Представителем собственников.

5.3. Результат выполненных Управляющей организацией работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору подлежит приемке Представителем собственников, о чем составляется акт по форме, установленной соответствующим государственным органом (далее – акт приемки).

5.3.1. Ежемесячно акт приемки составляется Управляющей организацией и направляется Представителю собственников в двух экземплярах для подписания.

5.3.2. В течение пяти рабочих дней с момента получения для подписания акта приемки Представитель собственников вправе ознакомиться со всеми материалами, подтверждающими выполнение указанных в акте приемки работ и (или) услуг. Такие материалы предоставляются Управляющей организацией безвозмездно и беспрепятственно по первому требованию Представителя собственников с правом делать выписки, копии и фотокопии из них.

5.3.3. В случае отсутствия возражений и замечаний к акту приемки Представитель собственников возвращает один экземпляр подписанного акта приемки в Управляющую организацию.

5.3.4. В случае отказа от подписания акта приемки Представитель собственников в течение пяти рабочих дней с момента получения такого акта, направляет в адрес Управляющей организации письменное обоснование причин такого отказа (возражения, замечания). Письменные возражения к акту приемки, в том числе могут содержать требование о проведении перерасчетов за конкретные не оказанные услуги или не надлежаще выполненные работы

5.3.5. Возражения или замечания на акт приемки направляются в адрес Управляющей организации одним из следующих способов:

- нарочно по адресу ближайшего от МКД офиса (филиала, представительства и т.п.) Управляющей организации с отметкой о получении;
- посредством направления на адрес электронной почты \_\_\_\_\_;
- почтовым отправлением заказным письмом с уведомлением о вручении;
- иные способы, наиболее приемлемые для жителей и не возлагающие на УК дополнительные (не обоснованные) затраты.

5.4. Представитель собственников совместно с Управляющей организацией составляют акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Собственников;
- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) пользующихся помещениями лиц;
- причинения вреда общему имуществу Собственников.

5.4.1. Акт, предусмотренный п.5.4 Договора, должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников пользующихся помещениями лиц);
- при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка повреждений имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется Управляющей организацией по сообщению любого из потребителей работ и (или) услуг, оказываемых в МКД.

Такой акт составляется в порядке, установленном действующим законодательством непосредственно после проведения проверки. Надлежащим образом заверенная Управляющей организацией копия акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ направляется Представителю собственников Договора в течение двух дней после составления, если это невозможно сделать при его составлении.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

6.5. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. Приложение действительно при условии подписания его Сторонами. Отсутствие в приложении к Договору подписей Сторон означает недействительность соответствующего приложения и отсутствие достигнутого между Сторонами согласия по нему.

7.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

7.3. Условия Договора подлежат исполнению, в том числе частичному, соответствующей Стороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

8.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или отказаться от его исполнения.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо представителя Собственников, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников соответствующего решении с приложением копии этого решения.

8.4. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

8.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

8.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

9.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у собственника квартиры № \_\_\_\_\_ в МКД (председателя совета МКД, или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений, в случае отсутствия совета МКД) второй экземпляр – у Управляющей организации.

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Приложение №1. Общие сведения о многоквартирном доме.

Приложение №2. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам Управляющей организацией.

Приложение №5. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Управляющая организация:**

Общество с ограниченной ответственностью « \_\_\_\_\_ »

Адрес места нахождения: \_\_\_\_\_.

Тел./факс: \_\_\_\_\_.

ИНН / КПП \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

Расчетный счет N \_\_\_\_\_.

Кор. счет N \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_.

Аварийно-диспетчерская служба: тел. \_\_\_\_\_.

Руководитель \_\_\_\_\_ И.И. Иванов

(подпись) М.П.

**Собственники:**

В лице председателя совета дома, или иного лица, уполномоченного общим собранием собственников помещений

\_\_\_\_\_ (ФИО уполномоченного лица)

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Общие сведения о доме		
1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер МКД (при его наличии) и номер технического паспорта БТИ (при наличии)	
3.	Серия, тип постройки (при наличии сведений)	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа (при наличии сведений)	
7.	Год и вид последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Количество квартир	
12.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, их площадь	
13.	Строительный объем	куб. м
14.	Площадь:	
	а) общая	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не	кв. м

	входящих в состав общего имущества в МКД)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
15.	Количество лестниц	шт.
16.	Уборочная площадь (включая лестницы, межквартирные и межэтажные лестничные площадки)	кв. м
17.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
18.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м
19.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

**Управляющая организация:**      **Собственники:**

Руководитель

\_\_\_\_\_ / И.И. Иванов

(подпись)      М.П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИР-  
НОМ ДОМЕ**

<i>Наименование элемента общего имущества</i>	<i>Параметры</i>	<i>Характеристика</i>

**Управляющая организация:**

Руководитель

\_\_\_\_\_ / И.И. Иванов

(подпись)

М.П.

**Собственники:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ  
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГО-  
КВАРТИРНОМ ДОМЕ**

по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, дом 1

<i>Наименование вида работы (услуги)</i>	<i>Периодичность/ количественный показатель выпол- ненной работы (оказанной услуги)</i>	<i>Единица измерения работы (услуги)</i>	<i>Стоимость выполненной ра- боты (оказанной услуги) за единицу</i>	<i>Цена вы- полненной ра- боты (оказанной услуги), в рублях</i>

**Управляющая организация:**      **Собственники:**

Руководитель

\_\_\_\_\_ / И.И. Иванов

(подпись)

М.П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ,  
ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМ УПРАВЛЯЮ-  
ЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

---

---

---

**Управляющая организация:**      **Собственники:**

Руководитель

\_\_\_\_\_ / И.И. Иванов

(подпись)      М.П.

---

---

## ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

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

2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД).

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

- разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ;

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, в случае, если собственниками на общем собрании владельцем специального счета выбрана управляющая организация;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

- обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД и пользования этим имуществом.

4. Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений вопросов, связанных с управлением МКД,

подготовка форм документов, необходимых для проведения общего собрания и документальное оформление принятых решений.

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

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

- заключение и сопровождение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, в том числе дополнительного текущего ремонта;

- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отведения сточных вод, с ресурсоснабжающими организациями;

- заключение и сопровождение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

6. Заключение договоров об использовании общего имущества третьими лицами на условиях, утвержденных общим собранием собственников. Юридическое сопровождение таких договоров, ведение расчетов.

7. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

8. Внесение информации в ГИС ЖКХ.

9. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме не более одного раза в год, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников;

- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения;

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

10. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания дома.

11. Обеспечение контроля за исполнением решений общих собраний, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфорта проживания.

**Управляющая организация:**      **Собственники:**

Руководитель

\_\_\_\_\_ / И.И. Иванов

(подпись)      М.П.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_