

Администрация г.о. Самара



# НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МКД



Муниципальное бюджетное учреждение г.о. Самара  
«Ресурсный центр поддержки  
развития местного самоуправления»

Самара 2012



## **УВАЖАЕМЫЕ САМАРЦЫ!**

Важнейшей задачей для государства является построение в нашей стране полноценного гражданского общества, одним из элементов которого является зарождение и развитие различных форм самоуправления граждан. Управлять своим домом, быть настоящим хозяином своего двора – вот к чему стремятся сегодня многие собственники жилья. Жилищный вопрос является одним из ключевых в современном обществе и прямо определяет уровень и качество жизни людей. Из категории чисто экономической он давно перерос в одну из самых острых проблем социальной сферы.

В предложенном Вашему вниманию пособии сотрудниками Муниципального бюджетного учреждения «Ресурсный центр поддержки развития местного самоуправления» Администрации городского округа Самара представлены рекомендации по организации и деятельности Советов многоквартирных домов.

Задача, которую поставили перед собой авторы – вооружить активистов объединений собственников жилья и всех заинтересованных граждан необходимым набором знаний по защите своих прав и формированию комплексного взгляда на процесс управления многоквартирными домами.

***С уважением,  
Глава городского округа Самара  
Дмитрий Азаров***

**Муниципальное бюджетное учреждение  
«Ресурсный центр поддержки развития  
местного самоуправления»**

**ПОСОБИЕ**

**НАСТОЛЬНАЯ  
КНИГА  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ  
СОВЕТА МКД**

**Самара 2012**

**Авторы:**

Романюк В.Т., Алексеева Е.А., Попова Л.Г., Попова Н.В.  
**под редакцией: Часовских В.И.**

**Компьютерная верстка – Романюк И.В.**

---

## Содержание

<b>1. Совет МКД</b>	<b>5</b>
- условия создания	5
- полномочия совета МКД	5
- полномочия Председателя МКД	7
- переизбрание совета МКД	8
<b>2. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом</b>	<b>9</b>
- выбор способа управления МКД	9
- договор управления	10
- критерии выбора УПК	13
- смена управляющей компании	15
- порядок передачи дома в управление	19
<b>3. Состав, правила содержания и технического обслуживания общего имущества МКД</b>	<b>26</b>
- в состав общего имущества	26
- техническое содержание	46
<b>4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме</b>	<b>73</b>
- структура платы	74
- размер платы за жилое помещение	75
<b>5. Информация, подлежащая раскрытию управляющей компанией</b>	<b>81</b>
<b>6. Роль органов власти в процессе управления многоквартирными домами</b>	<b>93</b>



---

## 1. Совет МКД

### *- условия создания*

Порядок избрания и организации деятельности совета регламентированы Жилищным кодексом РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

**Регистрация совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.**

В случаях, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов совета устанавливается на общем собрании собственников с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет дома избирается сроком на два года, если иной срок не установлен общим собранием собственников.

**Основная задача совета дома – принимать участие от имени собственников в решении вопросов управления многоквартирным домом.**

### **-полномочия совета МКД**

Основными задачами совета является представление, соблюдение и защита интересов собственников в отношениях с управляющей (обслуживающей) организацией при выполнении условий договора управления домом.

Совет и его председатель осуществляют свою деятельность в соответствии с функциями, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) вы-



---

полнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

б) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

### ***- полномочия Председателя совета МКД***

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ Председатель совета многоквартирного дома осуществляет следующие функции:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, о заключении договора управления многоквартирным домом

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или иные договора.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной

собственниками помещений в многоквартирном доме

5) подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

6) подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

7) подписывает акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

8) направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению коммунальных услуг.

9) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Решением общего собрания собственников жилья могут быть предусмотрены и иные права и обязанности председателя совета многоквартирного дома не противоречащие действующему законодательству.

### ***-переизбрание совета МКД***

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

## **2. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом**

### ***- выбор способа управления МКД***

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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

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

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помеще-

ний в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:**

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

### **- Договор управления многоквартирным домом**

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

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

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:**

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

2) перечень 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;

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;

4) порядок осуществления контроля за выполнением

управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

В случае выбора управляющей организацией результате проведения открытого конкурса, договор управления заключается на срок не менее чем один год и не более чем три года.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обяза-

на передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

### ***-Критерии выбора УПК***

<b>Критерии</b>	<b>Содержание критерия</b>
Организационная состоятельность	Сроки существования компании. Состав учредителей компании. Объем уставного фонда компании. Сведения о финансово-экономическом состоянии компании. Наличие офиса, телефона.
Опыт деятельности по управлению домами	Длительность работы компании на рынке жилищно-коммунальных услуг. Наличие отзывов и рекомендаций о деятельности УК. Взаимоотношения с городской и районной администрациями
Жилищный фонд, находящийся в управлении компании	Наличие данных о количестве жилищного фонда, которым управляет данная УК. Наличие адресных и контактных данных о домах, которые находятся в управлении компании.

Критерии	Содержание критерия
Полнота обладания информацией о доме	Наличие экономического анализа ситуации в доме. Представление о составе собственников и видах помещений. Четкое представление о проблемах дома, способах их решения. Система взаимодействия с поставщиками ресурсов. Наличие конкретных предложений по начальному этапу управления домом. Сведения о размерах будущих платежей собственников (тарифная политика).
Уровень документальной готовности к управлению домом	Наличие типового договора с собственниками. Наличие перечня обязательных работ и услуг. Наличие перечня дополнительных работ и услуг.
Кадровый состав компании	Опыт и квалификационные возможности персонала компании. Наличие и численность состава технического персонала для выполнения работ в доме. Соотношение численности офисного и технического персонала.
Материальные ресурсы, которыми обладает компания	Наличие материального обеспечения ведения работ в доме, в том числе специальной техники. Возможности ведения аварийных работ. Наличие субподрядчиков – по видам работ и услуг.



Критерии	Содержание критерия
Открытость и прозрачность компании	<p>Готовность предоставить сведения о домах, которые находятся в управлении компании.</p> <p>Готовность предоставить сведения о финансовом положении, учредителях компании и учредительных документах.</p> <p>Сведения о размере планируемого вознаграждения УК и их обоснованность.</p> <p>Степень документального подтверждения предоставляемых сведений.</p>
Доступность для жителей	<p>Наличие контакта с собственниками и инициативной группой.</p> <p>Степень удаленности офиса от объекта управления.</p> <p>Наличие диспетчера.</p>
Качество реагирования на запросы собственников	<p>Готовность к контактам с инициативной группой и отдельными собственниками.</p> <p>Готовность к ведению переговоров по совершенствованию договора и приложений к нему.</p> <p>Готовность заключить договоры индивидуально с каждым собственником.</p>
Предложения по улучшению и развитию дома	<p>Предложения по использованию общедолевой собственности, в том числе придомовой территории.</p> <p>Предложения по экономии энергоресурсов.</p>

### ***- Смена управляющей компании***

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Изменение и (или) расторжение договора управления

многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно положений статьи 162 ЖК РФ управляющая организация управляет многоквартирным домом на основании договора управления, который заключается между УК и всеми собственниками помещений в этом доме на срок не менее 1 года и не более 5 лет. Если срок действия договора не истек, то, чтобы сменить УК, необходимо расторгнуть договор управления многоквартирным домом с прежней УК и заключить договор с новой УК. Расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Статья 450 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) предусматривает расторжение договора в следующих случаях:

- По соглашению сторон;
- По основаниям, предусмотренным в самом договоре;
- По основаниям, предусмотренным ГК РФ;
- По основаниям, предусмотренным другими законами;
- По решению суда.

### **Рассмотрим подробнее эти случаи.**

#### ***Соглашение сторон***

Это предполагает, что и УК, и все собственники помещений согласны расторгнуть договор, то есть конфликтов и споров по этому поводу не имеется. В этом случае с прежней УК подписывается соглашение о расторжении договора. Необходимо обратить особое внимание на его содержание, поскольку в нем должен быть определен порядок передачи новой УК:

- технической документации на дом;
- иных документов, связанных с управлением домом;
- средств на текущий и капитальный ремонт, собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней УК;
- средств на оплату поставленных ресурсов (воды, тепла и т.д.), собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней УК.

С новой УК заключается договор управления многоквартир-

тирным домом.

Основания, предусмотренные в самом договоре

Самим договором с УК могут предусматриваться основания и порядок расторжения договора. Например, может быть предусмотрено расторжение договора, если владельцы помещений за месяц до даты расторжения письменно предупредят УК о своем намерении расторгнуть договор.

### ***Основания, предусмотренные ГК РФ***

Статьей 451 ГК РФ предусмотрено, что договор может быть расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. Изменение обстоятельств признается ГК РФ существенным, когда эти обстоятельства изменились настолько сильно, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Если в этом случае добровольное согласие сторон о расторжении договора отсутствует, договор может быть расторгнут в судебном порядке.

### ***Основания, предусмотренные другими законами***

Статья 161 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) предоставляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме право в любое время изменить способ управления многоквартирным домом. По смыслу нормы закона, такое решение должно повлечь расторжение договора с УК, в соответствии с которым эта УК управляла домом. Однако в ЖК РФ ничего не сказано о порядке и сроках прекращения действия договора с УК в случае изменения самого способа управления домом, поэтому лучше такой порядок заранее предусмотреть в договоре управления домом.

### ***Расторжение договора по решению суда***

Это возможно при существенном нарушении договора УК. В соответствии с п. 2 статьи 450 ГК РФ, «существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной

степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора». Очевидно, к таким существенным нарушениям относятся, например, длительное несоблюдение в жилых помещениях установленной стандартами температуры в отопительный сезон (+18°, а в угловых помещениях +20°), либо систематические перебои в водоснабжении, неисправные лифты и т.п. Безусловно, что все подобного рода нарушения должны быть подтверждены документально.

***- Порядок передачи дома в управление***

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

***от 20 декабря 2006 г. N 14316-РМ/07***

**О ПЕРЕДАЧЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ  
ПРИ ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ**

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

Законодательство Российской Федерации не предусматривает передачу многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества собственникам помещений, вновь выбранной управляющей организации или созданному товариществу собственников жилья. Частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) предусмотрена только передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

В соответствии со статьей 36 Кодекса, пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, многоквартирный

---

дом, в котором помещения принадлежат двум и более различным собственникам, независимо от сведений бухгалтерского учета государственных и муниципальных предприятий или учреждений, реестра учета муниципального (государственного) имущества и от состава муниципальной (государственной) казны не может считаться принадлежащим одному лицу. Общее имущество в таких многоквартирных домах находится в общей долевой собственности всех собственников помещений.

Учет многоквартирного дома, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, в реестре муниципального (государственного) имущества и/или бухгалтерский учет многоквартирного дома на балансе управляющей или иной организации следует считать неправомерным. Такой учет не может являться основанием для требования о передаче многоквартирного дома по акту приема-передачи.

Жилые и нежилые помещения, права государственной или муниципальной собственности на которые прекращены в результате приватизации и иных гражданско-правовых сделок, в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете списываются с баланса унитарных предприятий или государственных и муниципальных учреждений, за которыми они были закреплены на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Многоквартирные дома, помещения в которых принадлежат двум и более различным собственникам, подлежат списанию со счетов бухгалтерского учета организаций, исключению из реестра учета муниципального (государственного) имущества и из состава муниципальной (государственной) казны. В указанных многоквартирных домах только жилые и нежилые помещения, находящиеся в муниципальной (государственной) собственности, могут быть объектом бухгалтерского учета муниципальных (государственных) организаций (при закреплении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления), объектом учета муниципального (государственного) имущества и состоять в муниципальной (государственной) казне (при отсутствии закреплении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления).

При смене управляющей организации или выборе иного способа управления многоквартирным домом, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, передача многоквартирного дома или общего имущества в многоквартирном доме по акту новой управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу не производится.

При смене управляющей организации целесообразно составить двухсторонний акт состояния общего имущества в многоквартирном доме. Такой акт подписывается уполномоченным представителем организации, которая осуществляла управление многоквартирным домом, и уполномоченным представителем организации, которая будет управлять многоквартирным домом в дальнейшем. Акт состояния общего имущества может использоваться для оценки результативности работы организации, управлявшей многоквартирным домом до момента составления акта, а также для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, и при необходимости организовать их разъяснение.

**Письмо Министерства регионального развития РФ  
от 20 декабря 2006 г. N 14314-РМ/07**

**«О сроках возникновения обязанности приступить к  
управлению многоквартирным домом»**

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

---

Организация, выбранная или созданная собственниками помещений для управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) обязана приступить к управлению многоквартирным домом в следующие сроки:

- управляющая организация, вновь выбранная на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме – не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 162 Кодекса);

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив – со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, как юридического лица (пункт 3 статьи 49 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75, решение о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом, считается реализованным собственниками помещений со дня заключения всеми или большинством собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусмотренных статьей 164 Кодекса.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и при необходимости организовать их разъяснение.

**Письмо Министерства регионального развития РФ  
от 20 декабря 2006 г. N 14313-PM/07**

## О передаче технической документации на многоквартирный дом

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства сообщает.

Согласно части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом (далее - техническая документация). Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Согласно части 10 статьи 162 Кодекса управляющая организация обязана передать имеющуюся в ее распоряжении техническую документацию:

- вновь выбранной управляющей организации;
- товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;
- в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления, или, если собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

Поскольку Кодекс не устанавливает иное, имеющаяся в наличии техническая документация должна передаваться безвозмездно.

Согласно статье 162 Кодекса передача технической документации должна осуществляться за тридцать дней до пре-



кращения договора управления многоквартирным домом. В соответствии со статьей 7 Кодекса аналогичная обязанность возникает у любых лиц, которые оказывают собственникам помещений услуги по содержанию и (или) выполняющих работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме по основаниям, возникшим до введения в действие Кодекса. указанная обязанность возникает независимо от наличия или отсутствия:

- письменного договора, содержащего условия об управлении, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- документа о наделении полномочий «службы заказчика на жилищно-коммунальные услуги» в соответствии с Федеральным законом «О товариществах собственников жилья» (утратил силу с 1 марта 2005 г.).

Если срок прекращения договора управления многоквартирным домом (иного договора) определить невозможно (в частности, если такой договор отсутствует или был заключен без указания срока) целесообразно осуществлять передачу технической документации за тридцать дней до дня возникновения у лиц, указанных в части 10 статьи 162 Кодекса, обязанности управлять многоквартирным домом.

Реализация выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом не зависит от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и при необходимости организовать их разъяснение.

**Рекомендуемый перечень документации, передаваемый при смене управляющей организации, изменении способа управления домом:**

***Техническая документация***

- Документация технической информации:
- технические паспорта;
- экспликации;
- поэтажные планы.
- Чертежи и схемы инженерных коммуникаций.
- Схемы механического оборудования.
- Схемы электрического оборудования.
- Схемы санитарно-технического оборудования.
- Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в доме.
- Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов.
- Акты об установке и принятии на учет индивидуальных приборов учета ресурсов.
- Паспорта на инженерное, электрическое, механическое, санитарно-техническое оборудование и др.
- Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.
- Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации.
- Отчеты о замерах сопротивления, изоляции и фазы-ноль.
- Распоряжения об утверждении актов госкомиссии (акты).
- Акты приемки объектов, завершаемых строительством.
- Распоряжение о вводе в эксплуатацию (правовой акт).
- Исполнительная и проектная документация в соответствии с которой осуществлено строительство дома.
- План земельного участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем.
- Акты технического состояния жилого дома на момент передачи дома под управление другой управляющей компании, товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иных специализированных потребительских кооперативов
- Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества.
- Документы (акты) о приемке результатов работ по теку-

щему ремонту общего имущества.

- Акты освидетельствования скрытых работ.

### ***Бухгалтерская документация***

- Копии лицевой стороны финансово-лицевых счетов со сведениями по собственникам и нанимателям (для подготовки новых).

- Гарантийные письма и обязательства.

- Акты по передаче материальных ценностей, относящихся к общему имуществу дома и хранящихся до момента передачи в управляющей организации (пожарные шланги, светильники, кожухи, домовые знаки, флаги, почтовые ящики и пр.).

### ***Другая документация, находящаяся у передающей стороны***

- Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг.

- Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг.

- Копии договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

- Договора на аренду или иные договора заключенные в отношении общего имущества многоквартирного дома.

- Акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта.

- Акты проверки газового оборудования.

- Акты устранения замечаний и нарушений от надзорных органов, имеющих до момента передачи дома в управление.

- Копии свидетельств о праве собственности и иных правоустанавливающих документов на квартиры и прочие помещения дома.

*А так же иные документы, которые касаются обслуживания и технического содержания многоквартирного дома*

### **3. Состав, правила содержания и техническое обслуживание общего имущества МКД**

#### **- Состав общего имущества**

**Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 г. Москва**

Настоящие Правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество).

#### **I. Определение состава общего имущества**

##### **1. Состав общего имущества определяется:**

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

##### **2. В состав общего имущества включаются:**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), 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, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и

другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

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

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомо-

вые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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.

6. В состав общего имущества включается 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.

7. В состав общего имущества включается 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 многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса,

если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

## **II. Требования к содержанию общего имущества**

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в

зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» - «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

12. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества



(далее соответственно - услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

13. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

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

15. В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

16. Надлежащее содержание общего имущества в зави-

симости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

17. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

18. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

19. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих

помещений.

20. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

21. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

23. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их

морального износа.

24. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

25. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

*первый экземпляр* - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со статьей 139 Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся много-

квартирном доме;

*второй экземпляр* - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано);

*третий экземпляр* - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

26. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

27. Ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хра-

нить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

### **III. Несение собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества**

28. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

29. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

30. Содержание общего имущества обеспечивается:

а) собственниками помещений - за счет собственных средств;

б) собственниками жилых помещений - гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;

в) собственниками жилых помещений - физическими лица-

ми, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений - гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций - за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

31. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

34. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

35. Указанные в пунктах 31-34 настоящих Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и каче-



ству услуг и работ.

36. В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

37. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

38. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

#### **IV. Контроль за содержанием общего имущества**

39. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

40. Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

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

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

41. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

**Правила 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**

1. Настоящие Правила устанавливают основания и порядок 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 (далее соответственно - услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы).

2. Настоящие Правила не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений), являющимися членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

4. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

5. В договоре управления многоквартирным домом, договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемом с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоре с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредствен-

ном управлении многоквартирным домом, может быть установлена меньшая продолжительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в пункте 4 настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.

6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

7. Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к ответственному лицу, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматель), - к наймодателю. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией наниматели вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей управляющей организации.

8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

9. Лицо, которому в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

10. В случаях, указанных в пункте 6 настоящих Правил, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{Дельта } P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где:

*Дельта P – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);*

*P<sub>y</sub> – стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);*

*n<sub>m</sub> – количество календарных дней в месяце;*

*n<sub>d</sub> – количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.*

11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (P<sub>y</sub>), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание и ремонт жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

12. Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости

отдельных услуг или работ (Пу), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 11 настоящих Правил.

13. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

16. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

**Письмо Министерства регионального развития РФ  
от 4 апреля 2007 г. N 6037-ПМ/07**

**«Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»**

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с многочисленными обращениями органов власти субъектов Российской Федерации, органов местного

---

самоуправления, предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства о разъяснении порядка определения перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме сообщает.

Жилищный кодекс Российской Федерации, иные федеральные законы, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила содержания общего имущества), и иные нормативные правовые акты Российской Федерации не ставят право принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом и действий по реализации этого решения в зависимость от определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации в соответствии с пунктом 5 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491. До утверждения формы документа технического учета общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указанный учет не производится.

В соответствии с пунктом 1 Правил содержания общего имущества состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

- федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации - в целях контроля за содержанием общего имущества в соответствии со статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (например, государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации);

- органами местного самоуправления (в городах федерального значения органами государственной власти указанных субъектов Российской Федерации) - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей ор-

ганизации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Органы местного самоуправления (в городах федерального значения органы государственной власти этих субъектов Российской Федерации), в целях выполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по содержанию общего имущества, а также в иных целях, за исключением подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации, не уполномочены утверждать или согласовывать состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества, вправе самостоятельно определять состав общего имущества в многоквартирном доме, руководствуясь статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктами 2 - 9 Правил содержания общего имущества.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящие разъяснения до органов местного самоуправления, управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных, жилищных и иных специализированных потребительских кооперативов и иных заинтересованных организаций, действующих на территориях субъектов Российской Федерации, для руководства при применении Правил содержания общего имущества.

### ***- Техническая эксплуатация жилищного фонда***

Техническая эксплуатация жилищного фонда осуществляется в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 23.09.2003 года №170.

Правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:



---

- обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

- проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

**1. Управление жилищным фондом:**

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с собственниками, нанимателями и арендаторами

**2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:**

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт

**3. Санитарное содержание:**

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями

**Периодичность плановых и частичных осмотров  
элементов и помещений зданий**

N п/п	Конструктивные эле- менты отделки, домо- вое оборудование	Профессия осматриваю- щих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	2	3	4
1	Печи (с газоходами)	Печник-камен- щик	1
2	Вентиляционные кана- лы и шахты:	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)	
	в зданиях вентшахты		1
	и оголовки		1
3	Газоходы при горячем водоснабжении от газо- вых и дровяных колонок	То же	1
4	Холодное и горячее водоснабжение, канали- зация	Слесарь-сан- техник	по мере необходи- мости
	Поливочные наружные устройства (краны, раз- водка)	Слесарь-сан- техник	1
	Система внутренне- го водоотвода с крыш зданий	То же	1
5	Центральное отопление	Слесарь-сан- техник	1
6	Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий	То же	в соот- ветствии с договором

N п/п	Конструктивные элементы отделки, домашнее оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
7	Мусоропроводы (все устройства)	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов и слесарь-сантехник	по мере необходимости
8	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	в соответствии с договором
9	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	в соответствии с договором
10	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	- " -	в соответствии с договором
11	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер	в соответствии с договором

N п/п	Конструктивные элементы отделки, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
12	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	- " -	в соответствии с договором
13	Осмотр радио и телеустройств: на кровлях на чердаках и в лестничных клетках	- " -	в соответствии с договором
14	Техническое обслуживание стационарных электроплит	- " -	в соответствии с договором
15	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	- " -	в соответствии с договором

**Примечания:**

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

2. В городах, где имеются специализированные службы, технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубочистами цехов пожарного надзора, а радио- и телеустройства - соответствующими ателье согласно договорам на техническое обслуживание специализированными организациями; газонагреватели, газовые плиты и т.п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.

3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в установленном порядке.

---

*4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.*

**Предельные сроки устранения неисправностей  
при выполнении внепланового (непредвиденного)  
текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их  
оборудования**

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
1	2
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>Печи</b>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
<b>Лифт</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

**Примечание:**

*Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.*



## Журнал регистрации результатов осмотров жилого дома

Дом N \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_

Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Выявленная неисправность или повреждения	Кол-во в единицах измерения	Вид ремонта по устранению неисправности или повреждения.	Сроки выполнения	Примечание (фактическое выполнение, исполнитель, др. условия)
--------------------	----------------	--	-----------------------------	--	------------------	---

Сведения заполняются по квартирам, местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т.д.) и элементам благоустройства.

### Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения

Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за их счет)
---	---	--

1. Фундаменты
2. Стены
3. И т.д.

## Перечень работ по содержанию жилых домов

### **А. 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 воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, 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 лежачка.

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.

### **Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

### **В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.

### **Г. 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.

### **Д. Прочие работы**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

-----

*В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.*

### **Журнал учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом доме (образец)**

Дата	Адрес и фамилия нанимателя (владельца)	Неисправность или повреждение (кратко)	Отметка об исполнении	
			дата	расписка работавшего

**Примечание:**

*в каждой организации по обслуживанию жилищного фонда ведутся отдельные журналы на санитарно-технические*

работы, на электротехнические работы, на работы по домово́й территории, а также связанные с ремонтом лестничных клеток, чердаков, подвалов, технических подполий, подъездов.

### Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта жилых домов

Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность, дн.
Плановый	1000 м2 общей площади	22
Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	то же	5
Подготовка к эксплуатации в зимний период	то же	8

## Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

### 1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

### 2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

### 3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

#### **4. Крыши**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

#### **5. Оконные и дверные заполнения**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

#### **6. Межквартирные перегородки**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

#### **7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

#### **8. Полы**

Замена, восстановление отдельных участков.

#### **9. Печи и очаги**

Работы по устранению неисправностей.

#### **10. Внутренняя отделка**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

## **11. Центральное отопление**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

## **12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

## **13. Электроснабжение и электротехнические устройства**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

## **14. Вентиляция**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

## **15. Мусоропроводы**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

## **16. Специальные общедомовые технические устройства**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специали-



зированнойными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

## **17. Внешнее благоустройство**

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

### **Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; пе-

реоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

**Паспорт готовности дома к эксплуатации  
в зимних условиях**

город \_\_\_\_\_ район \_\_\_\_\_

**Паспорт  
готовности объекта жилищно-коммунального назначения  
к работе в зимних условиях**

адрес \_\_\_\_\_  
принадлежность объекта \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**I. Общие сведения**

**1. Назначение объекта** (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное) \_\_\_\_\_

**2. Год постройки** \_\_\_\_\_

**3. Характеристика объекта:**

износ в % \_\_\_\_\_ этажность \_\_\_\_\_ подъездов \_\_\_\_\_  
наличие подвалов, цокольных этажей, м2, общей площади

\_\_\_\_\_ количество квартир \_\_\_\_\_ (шт.)

общая полезная площадь объекта \_\_\_\_\_ (кв.м.)

жилая площадь \_\_\_\_\_ (кв.м.)

нежилая площадь \_\_\_\_\_, в том числе  
под производственные нужды \_\_\_\_\_ (кв.м.)

**4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов**  
(их количество) \_\_\_\_\_

**5. Источники:**

теплоснабжения \_\_\_\_\_

газоснабжения \_\_\_\_\_

твердого и жидкого топлива \_\_\_\_\_

энергоснабжения \_\_\_\_\_

Системы АПЗ и дымоудаления \_\_\_\_\_

## II. Результаты эксплуатации объекта в зимних условиях прошедшего 20\_\_ г.

№ п.п.	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий) в текущем 20__ г.

## III. Объемы выполненных работ по подготовке объекта к эксплуатации в зимних условиях 20\_\_ г.

№ п.п.	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единицы измерения	Всего по плану подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме
1	2	3	4	5
1	Объем работ			
2	Ремонт кровли			
3	Ремонт чердачных помещений в том числе: - утепление (засыпка) чердачного перекрытия - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков			

N п.п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единицы измерения	Всего по плану подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме
4	Ремонт фасадов в том числе: - ремонт и покраска - герметизация швов - ремонт водосточных труб - утепление оконных проемов - утепление дверных проемов			
5	Ремонт подвальных помещений в том числе: - изоляция трубопроводов - ремонт дренажных и водоотводящих устройств			
6	Ремонт покрытий дворовых территорий в том числе: - отмосток - приямков			
7	Ремонт инженерного оборудования в том числе:			
	1) центрального отопления: радиаторов трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка			

N п.п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единицы измерения	Всего по плану подготовки к зиме	Выполнено при подготовке к зиме
	2) котельных: котлов на газовом топливе то же, на угле тепловых пунктов элеваторных узлов			
	3) горячего водоснабжения: трубопроводов запорной арматуры промывка и опрессовка			
	4) водопровода: ремонт и замена арматуры ремонт и изоляция труб			
	5) канализации: ремонт трубопроводов ремонт колодцев промывка системы			
	6) электрооборудования: световой электропроводки силовой электропроводки вводных устройств электрощитовых электродвигателей			
8	Другие работы			
9	Обеспеченность объекта:			

котельных топливом \_\_\_\_\_ (указать запас в днях)  
 \_\_\_\_\_ (тыс.куб.м.)  
 горючесмазочными материалами и бензином \_\_\_\_\_ (тыс.усл.т.)

---

пескосоляной смесью и химреагентами \_\_\_\_\_ (тыс.куб.м.)  
инструментом и инвентарем для зимней уборки территорий \_\_\_\_\_ (шт.)

---

#### **IV. Результаты проверки готовности объекта к зиме 20\_\_г.**

Комиссия в составе:

председателя - ответственного  
руководителя обслуживающего  
предприятия \_\_\_\_\_

членов комиссии:

представителей общественности:

- 1.
- 2.
- 3.

представителей специализированных организаций:

- 1.
- 2.
- 3.

и т.д.

произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает,  
что данный  
объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен.

Председатель комиссии: (подпись)

Члены: (подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Разрешаю эксплуатацию данного дома в зимних условиях  
200\_\_г.

Начальник (заместитель) ЖЭО, ЖСК, ведомства и т.д.



Приложение № 1  
к Соглашению № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

**Акт  
приемки – передачи**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

Комиссия в составе

Передающая сторона:

Представители управляющей организации (подрядной организации) « \_\_\_\_\_ »

(наименование организации)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., должность)

Принимающая сторона:

Члены Совета МКД по адресу:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. члена Совета МКД)

составили настоящий акт о том, что в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_

в период с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

подрядной организацией (УК) « \_\_\_\_\_ »

(наименование организации, выполняющей работы)

были выполнены ремонтные работы согласно смете № \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_

(виды работ)

Стоимость фактически выполненных работ составила \_\_\_\_\_ руб.

Работы выполнены в \_\_\_\_\_ объеме.

(в полном / не в полном)

Претензий к качеству работ представители Совета МКД

\_\_\_\_\_ (не имеют, либо указать претензии)

**Подписи сторон**

Передающая сторона:

Представители управляющей организации (подрядной организации)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Принимающая сторона:

Члены Совета МКД

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

## 4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

### ***-структура платы***

**Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. 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 (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

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

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

### ***-размер платы за жилое помещение***

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требова-

ниями законодательства.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном Жилищным Кодексом. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год.

Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПИСЬМО  
ОБ ОСОБЕННОСТЯХ УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ  
ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В  
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ  
*от 6 марта 2009 г. N 6177-АД/14***

Министерство регионального развития Российской Федерации в связи с обращениями органов местного самоуправления, управляющих и подрядных организаций разъясняет.

С учетом существенных отличий в техническом состоянии многоквартирных домов, перечней заказываемых и выполняемых услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах управляющим и подрядным организациям целесообразно отказаться от практики предложения собственникам помещений в многоквартирном доме, товариществам собственников жилья, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативам размера платы за содержание и ремонт жилого помещения равного размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

В случаях, когда размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный органом местного самоуправления для нанимателей по договору социального найма, является заниженным, применение в муниципальном образовании такого размера платы для собственников помещений содержит признаки того, что действия хозяйствующих субъектов являются согласованными. Подобные случаи должны анализироваться органами государственной жилищной инспекции субъектов Российской Федерации на предмет наличия договоренности или наличия действий (бездействия) органов местного самоуправления, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции. О выявлении подобных случаев целесообразно сообщать территориальному антимонопольному органу.

Установление органами местного самоуправления в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» заниженных тарифов на услуги муниципальных предприятий и учреждений, осуществляющих деятельность в сфере управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, может привести к ограничению или устранению конкуренции и создать этим организациям преимущества.

Органы местного самоуправления в соответствии со статьями 13 - 14 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) не имеют полномочий устанавливать нормативы образования (накопления) бытовых отходов и тарифы (цены, ставки платы) за сбор и вывоз бытовых отходов. В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» и пунктом 2 Правил разработки и утверждения нормативов образования отходов и лимитов на их размещение, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2000 г. № 461, норматив образования отходов определяет установленное количество отходов конкретного вида при производстве единицы продукции. Указанные нормативы не могут являться измерителем количества отходов, образовавшихся в жилищном секторе, и применяться для оплаты содержания и ремонта жилых помещений.

Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом «д» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее - Правила), является составной частью деятельности по содержанию общего имущества. Такая деятельность является потенциально конкурентной и в соответствии с федеральным законодательством ее стоимость не является регулируемой. Все составные части платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, органами управления товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов (часть 7 и 8 статьи 156 Кодекса) или в случае, указанном в пункте 34 Правил, органом местного самоуправления как одна величина. При этом стоимость отдельных работ должна указываться только в прилагаемом к договору управления многоквартирным домом перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2

части 3 статьи 162 Кодекса).

Необходимо учитывать, что расходы на содержание и ремонт лифтового оборудования многоквартирных домов является составной частью расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 37, статья 39 и 158 Кодекса, статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, разделы II и III Правил). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей указанного собственника в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (часть 1 статьи 37, часть 2 статьи 39 Кодекса). В связи с этим расходы на содержание лифтового оборудования обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме независимо от положения таких помещений в доме. Указанный подход отражен в решении Верховного Суда Российской Федерации от 26 мая 2005 г. N ГКПИ05-588. Такие расходы не являются расходами на пользование лифтами, как средствами транспортировки граждан и грузов. Органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации не имеют полномочий изменять императивные нормы федерального законодательства.

В соответствии со статьями 39, 156 (частей 3, 7 и 8) и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекса) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1 кв. м общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого помещения и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154, статьи 155 - 158 Кодекса). При отказе собственников нежилых помещений в многоквартирном доме нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме или при несвоевременном и (или) не полном внесении платы за жилое

помещение и коммунальные услуги к собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме могут применяться меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные частью 14 статьи 155 Кодекса, а также истребование на основании судебного решения задолженности путем обращения взыскания на движимое и недвижимое имущество, принадлежащее должнику на праве собственности.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до органов местного самоуправления, управляющих и подрядных организаций, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

*Директор департамента  
жилищно-коммунального хозяйства  
А. А. Дронов*



## **5. Информация подлежащая раскрытию управляющей компанией**

В соответствии с п.10 ст. 161 ЖК Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации.

### **Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»**

#### **Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами**

1. Настоящий документ устанавливает требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее соответственно - управляющие организации, информация), а также к порядку, способам и срокам ее раскрытия.

2. Под управляющей организацией в настоящем документе понимается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - договор управления).

Под раскрытием информации в настоящем документе понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответ-

ствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации.

3. Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об управляющей организации;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

4. Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке.

5. Управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет), или на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в сети Интернет, или на официальном сайте органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность, в сети Интернет;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания);

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

6. Информация размещается управляющей организацией на сайтах в сети Интернет, выбранных ею из числа сайтов, указанных в подпункте «а» пункта 5 настоящего документа. При этом информация должна быть доступна в течение 5 лет.

Управляющая организация обязана сообщать по запросу потребителей - граждан и организаций, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме (далее - потребитель), адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация.

На территориях, где отсутствует доступ к сети Интернет, информация раскрывается путем ее опубликования в официальных печатных изданиях в полном объеме, а также путем предоставления информации на основании письменных запросов.

7. Управляющая организация обязана размещать на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации и сообщать по запросу потребителей адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, а также наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

8. В рамках общей информации об управляющей организации раскрытию подлежат следующие сведения:

а) фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя;

б) реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);

в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;

г) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей ор-

ганизации и работы диспетчерских служб;

д) перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;

е) перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;

ж) сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет.

9. В рамках информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации раскрытию подлежат следующие сведения:

а) годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;

б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

в) сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).

10. В рамках информации о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) непосредственно управляющей организацией, раскрытию подлежат следующие сведения:

а) услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

б) услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:

услуги, оказываемые управляющей организацией по обе-

спечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

охрана подъезда;

охрана коллективных автостоянок;

учет собственников помещений в многоквартирном доме; иные услуги по управлению многоквартирным домом.

11. В рамках информации о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме раскрытию подлежат следующие сведения:

а) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления;

б) сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

сведения о соответствии качества оказанных услуг госу-

дарственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

12. В случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежат количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздействия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

13. Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

14. В рамках информации о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы раскрытию подлежат следующие сведения:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных

правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки, указанные в пункте 16 настоящего документа;

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

15. Информация, подлежащая раскрытию управляющей организацией путем размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации, должна быть доступна неограниченному кругу лиц в течение всего рабочего времени управляющей организации. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией.

Управляющие организации хранят копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации (включая все обновления), в течение 5 лет.

16. Изменения, внесенные в раскрытую информацию, подлежат опубликованию в тех же источниках, в которых первоначально была опубликована соответствующая информация, в следующие сроки:

а) на официальном сайте в сети Интернет, указанном в подпункте «а» пункта 5 настоящего документа, - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

б) в официальных печатных изданиях - в течение 30 дней со дня изменения соответствующих сведений;

в) на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

17. Раскрытие информации может осуществляться на основании письменного запроса и запроса в электронном виде.

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или)

наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

18. Информация на основании запроса в электронном виде предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса.

19. Ответ на запрос в электронном виде должен содержать текст запроса потребителя, запрашиваемую информацию, фамилию, имя, отчество и должность сотрудника управляющей организации или индивидуального предпринимателя, направляющего информацию потребителю.

20. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителях не менее 5 лет.

21. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации.

22. Письменный запрос, поступивший в адрес управляющей организации, подлежит регистрации в день его поступления с присвоением ему регистрационного номера и проставлением штампа соответствующей управляющей организации.

23. В письменном запросе, подписанном потребителем, указываются управляющая организация, в адрес которой направляется запрос, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) потребителя, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагается суть заявления, а также указывается способ получения информации (посредством почтового отправления или выдачи лично потребителю).



**ПРИКАЗ**

*от 9 апреля 2012 г. № 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**

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 21 октября 2011 г. № 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 43, ст. 6083) приказываю:

1. Утвердить Порядок осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами согласно приложению к настоящему приказу.

2. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства в течение 10 дней со дня подписания направить настоящий приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Российской Федерации.

*и.о. Министра  
В.А.ТОКАРЕВ*

**Приложение  
к приказу Министерства  
регионального развития  
Российской Федерации  
от 9 апреля 2012 г. № 162**

**ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫМИ  
ОРГАНАМИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ  
СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ КОНТРОЛЯ  
ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ СТАНДАРТА РАСКРЫТИЯ  
ИНФОРМАЦИИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИМИ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

1. Настоящий Порядок определяет процедуру осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

2. Контроль за соблюдением стандарта раскрытия информации управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (далее - орган государственного жилищного надзора).

3. Контроль осуществляется в отношении:

- а) факта раскрытия информации;
- б) источника опубликования информации;
- в) сроков и периодичности раскрытия информации;
- г) полноты раскрытия информации;
- д) достоверности раскрытой информации;
- е) порядка раскрытия информации по письменным запросам и запросам в электронном виде, в том числе регистрации письменных запросов, своевременности и полноты рассмотрения письменных вопросов и запросов в электронном виде, а также уведомления о результатах их рассмотрения.

4. Контроль осуществляется в следующих формах:

- а) систематическое наблюдение и анализ информации

применительно к подпунктам «а» - «г» пункта 3 настоящего Порядка;

б) проведение плановых и внеплановых проверок.

5. В случае выявления допущенных управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом нарушений стандарта раскрытия информации уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации:

а) выдает управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу предписание об устранении выявленных нарушений с указанием сроков устранения;

б) осуществляет мониторинг устранения выявленных нарушений.

6. Плановые и внеплановые проверки, предусмотренные подпунктом «б» пункта 4 настоящего Порядка, проводятся в форме документарной проверки и (или) выездной проверки.

7. Плановые и внеплановые документарные и выездные проверки осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 52, ст. 6249; 2009, № 18, ст. 2140, № 29, ст. 3601, № 48, ст. 5711, № 52, ст. 6441; 2010, № 17, ст. 1988, № 18, ст. 2142; № 31, ст. 4160; № 31, ст. 4193, № 31, ст. 4196, № 32, ст. 4298; 2011, № 1, ст. 20, № 17, ст. 2310, № 23, ст. 3263, № 27, ст. 3880, № 30, ст. 4590, № 48, ст. 6728) и настоящим Порядком.

Плановая проверка в отношении управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива и иного специализированного потребительского кооператива проводится не чаще 1 раза в три года.

8. Основанием для включения плановой проверки управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива и иного специализированного потребительского кооператива в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение трех лет со дня:

а) государственной регистрации юридического лица, индивидуального предпринимателя;

б) окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя.

9. Основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

а) истечение срока исполнения управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и иным специализированным потребительским кооперативом ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

б) поступление в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации обращений граждан, сведений от органов государственной власти, органов местного самоуправления о несоблюдении управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами требований к раскрытию информации применительно к подпунктам «д» и «е» пункта 3 настоящего Порядка.

в) приказ (распоряжение) руководителя органа государственного контроля (надзора), изданный в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

10. Срок проведения плановой и внеплановой проверок не может превышать 20 рабочих дней.

В исключительных случаях, связанных со значительным объемом контрольных мероприятий (истребование дополнительной информации, необходимой для проведения контроля, проведение экспертизы по вопросам, относящимся к предмету контроля), на основании мотивированного предложения должностного лица уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего проверку, руководителем такого органа или его уполномоченным

---

заместителем срок проведения выездной плановой проверки продляется, но не более чем на 20 рабочих дней

Если компания не выполняет условия договора, жильцы могут написать претензию в саму управляющую организацию.

Предельные сроки устранения неисправностей конструктивных элементов и оборудования определены Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

1. Если Вам отказали в решении проблемы, попросите письменный отказ от лица сотрудника управляющей компании.

2. Если такой вариант не проходит и Вам не дают письменного ответа, то сходите к директору управляющей компании и объясните всю суть происходящего.

3. Если Ваше заявление не зарегистрировали, отправьте его почтой с уведомлением и описью. Ждите ответа.

4. Не устраивает ответ? Сотрудники не отреагировали на Ваше заявление? Обращайтесь в Государственную жилищную инспекцию Самарской области, в прокуратуру по месту нахождения управляющей компании и в городскую прокуратуру (для сведения: вся переписка идет в 2-х экземплярах: один остается у Вас с отметкой о регистрации).

5. После таких заявлений Вам обязаны выдать все необходимые справки. В случае невыполнения управляющей организацией договорных обязательств, собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствии с пунктом 8.2. статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой прав, свобод или законных интересов в соответствии с порядком, установленным законодательством.

## **6. Роль органов власти в процессе управления многоквартирными домами**

Органам местного самоуправления вменена в обязанность организация проведения проверок управляющих организаций.

Согласно новой ч. 1.1 статьи 165 ЖК РФ поводом для проведения проверки управляющей организации органом местного самоуправления является поступившее в ОМС обращение собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления ТСЖ о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления. В течение пяти дней после такого обращения ОМС обязан организовать проведение проверки деятельности такой управляющей организации. Порядок проверки устанавливается уполномоченным по вопросам ЖКХ федеральным органом исполнительной власти.

В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, ОМС не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

### **Статья 159 ЖК РФ. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.**

Постановлением Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 установлен федеральный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере 22 процентов.

**1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам в случае, если**

их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле 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.

**2. Право на субсидии имеют граждане:**

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

**3. Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением гражданам, на основании их заявлений с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.**

**4. Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

**5. Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.**

**Статья 160 ЖК РФ. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.**

1. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помеще-

ний и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

3. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.



---

**Список Федеральных и региональных структур, куда можно обратиться с жалобой по вопросам оказания некачественных услуг или некачественно выполненных работ:**

**1. Государственная жилищная инспекция Самарской области.**

адрес: 443010, г. Самара, ул. Красноармейская, 1,  
тел. 200-02-56,  
эл. почта- [info@gzhi-samara.ru](mailto:info@gzhi-samara.ru),  
сайт в Интернете - <http://gosji-samara.ru>

**2. Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Самарской области (Роспотребнадзор).**

адрес: 443079, г. Самара, проезд. Г. Митерева, д. 1,  
тел. 260-37-99, 260-38-25,  
эл. почта: [sancntr@fsnsamara.ru](mailto:sancntr@fsnsamara.ru)

**3. Управление по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору по Самарской области (Управление Ростехнадзора по Самарской области)**

адрес: 443035, г. Самара, ул. Нагорная, д. 136а,  
тел. 933-20-38,  
сайт: [srpov.gosnadzor.ru](http://srpov.gosnadzor.ru)

**4. Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Поволжский межрегиональный центр регулирования деятельности в сфере ЖКХ»**

тел. 205-71-51, 205-71-52,  
эл. почта - [Ninarag@ya.ru](mailto:Ninarag@ya.ru)