

**Предложения Фонда «Институт экономики города»  
к проекту Правил деятельности по управлению многоквартирными домами и  
содержанию общего имущества собственников помещений в  
многоквартирных домах**

Настоящие предложения подготовлены экспертами Фонда «Институт экономики города» к проекту Правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, разработанному Минстроем России и вынесенному на экспертное обсуждение в июне 2020 года (далее соответственно Предложение, Правила).

**Предложение по структуре Правил**

- I. Общие положения об управлении многоквартирными домами и содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах
- II. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
- III. Техническая документация на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом. Технические средства и оборудование, необходимые для управления и содержания многоквартирного дома.
- IV. Правила управления многоквартирным домом
- V. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме
- VI. Минимальный перечень услуг, работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме
- VII. Порядок оказания и выполнения услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме
- VIII. Порядок расчета размера платы за содержание жилого помещения
- IX. Порядок изменения размера платы за содержание 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
- X. Порядок взаимодействия участников управления многоквартирным домом

Приложения:

1. Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами
2. Порядок определения размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

## Предложения по содержанию разделов Правил

### I. Общие положения

*Концептуальное предложение:* внести в Правила понятийный аппарат, в том числе определить термин «управление многоквартирным домом».

1. Настоящие правила устанавливают правила деятельности по управлению многоквартирным домом, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, определяют требования к составу минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения (далее – Правила).

2. Настоящие Правила распространяются на собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом без заключения договора управления многоквартирным домом или являющиеся стороной такого договора (далее соответственно – товарищество, кооператив), индивидуального предпринимателя, юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющих предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, заключивших договор управления многоквартирным домом, а также в случае, предусмотренном частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – управляющая организация).

3. Понятия, используемые в настоящих Правилах:

«общее имущество» – имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации;

«собственники помещений» – собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

«управление многоквартирным домом» – комплекс действий, направленных на обеспечение надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставление собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг, решение вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, достижение иных целей собственников помещений в отношении общего имущества, осуществляемых совместно собственниками помещений и лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, либо собственниками помещений в случае непосредственного управления ими многоквартирным домом;

«лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом» – в зависимости от способа управления многоквартирным домом товарищество, кооператив, управляющая организация;

«лицо, осуществляющее деятельность по содержанию и ремонту общего имущества» – индивидуальный предприниматель, юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, оказывающие услуги, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на основании договора, заключенного с собственниками помещений в многоквартирном доме, реализующими способ непосредственного управления многоквартирным домом;

«содержание общего имущества» – несение собственниками помещений в многоквартирном доме бремени расходов, связанных с управлением многоквартирным домом и надлежащим содержанием общего имущества, а также комплекс действий, услуг, работ, оказание, выполнение которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества;

«надлежащее содержание общего имущества» – комплекс действий, услуг, работ, оказание, выполнение которых обеспечивает сохранность, надежность и безопасность пользования общим имуществом в многоквартирном доме, соответствие его состояния требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности;

«минимальный перечень услуг и работ» - минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, определяемый в соответствии с настоящими Правилами исходя из состава и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме с учетом геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

## II. Определение состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

### *Концептуальные предложения:*

- 1) определить, что основой определения состава общего имущества является проектная документация многоквартирного дома;
- 2) возложить определение состава общего имущества вводимого в эксплуатацию по завершении строительства многоквартирного дома на застройщика; в МКД в существующей застройке – на собственников помещений в МКД, которые привлекают для этого специалиста/специализированную организацию;
- 3) отказаться от перечисления в Правилах элементов МКД, которые входят в состав общего имущества, вместо этого установить внешние и внутренние границы общего имущества в МКД.

4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, помещения в котором предназначены для передачи в собственность двум и более физическим и

(или) юридическим лицам в качестве самостоятельных объектов недвижимости, определяется лицом, осуществляющим строительство многоквартирного дома (далее – застройщик), на основании проекта строительства многоквартирного дома в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил, определяется собственниками помещений самостоятельно или с привлечением лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом, иного лица на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание). Состав общего имущества определяется лицами, указанными в данном пункте, в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами на основании проектной документации на строительство (реконструкцию) многоквартирного дома. При отсутствии проектной документации состав общего имущества определяется на основании документов государственного технического учета жилищного фонда, технической документации на многоквартирный дом, иных документов, определяющих предназначение помещений, инженерных систем и оборудования, иных частей многоквартирного дома для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - Реестр) сведения о недвижимом имуществе, зарегистрированных правах на недвижимое имущество в многоквартирном доме, иные сведения, содержащиеся в Реестре, в том числе сведения о кадастровом учете помещений в многоквартирном доме, входящих в состав общего имущества. В случае расхождения (противоречия) сведений о помещениях, входящих в состав общего имущества, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

6. В случае если состав общего имущества не определен лицами, указанными в пунктах 4 и 5 настоящих Правил, до объявления органом местного самоуправления открытого конкурса для отбора управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, установленных Жилищным кодексом, орган местного самоуправления определяет состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление отобранным по результатам конкурса лицом.

7. Внешними границами внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, являются:

а) в отношении систем электро-, тепло-, водоснабжения – место соединения внутридомовой сети с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, до или после коллективного (общедомового) прибора учета в зависимости от того, в чьей собственности находится коллективный

(общедомовой) прибор учета в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) в отношении системы водоотведения – место присоединения внутридомовой сети к централизованной системе водоотведения;

в) в отношении системы газоснабжения – место соединения внутридомовой сети с запорным устройством внешней газораспределительной сети;

г) в отношении информационно-телекоммуникационных систем (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей) – место соединения внутридомовых сетей с соответствующей информационно-телекоммуникационной сетью, входящей в многоквартирный дом.

8. Внутренними границами внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, являются:

а) в отношении систем холодного и горячего водоснабжения – запорно-регулирующий кран на отводе от стояка к внутриквартирной разводке;

б) в отношении системы водоотведения – стыковое соединение ответвления от стояка с внутриквартирным оборудованием водоотведения;

в) в отношении системы отопления – отключающее устройство (в случае его наличия) перед обогревающим элементом, обслуживающим одно помещение, демонтаж которого возможен без остановки системы отопления многоквартирного дома при вертикальной разводке либо отключающее устройства на ответвлении от стояка перед индивидуальным (квартирным) прибором учета при горизонтальной разводке;

г) в отношении системы газоснабжения – запорная арматура (кран), расположенная на ответвлении (отпуске) к внутриквартирному газовому оборудованию;

д) в отношении системы электроснабжения – место присоединения внутриквартирной разводки к внутридомовой сети после индивидуального, общего (квартирного) прибора учета электрической энергии.

9. В состав общего имущества не включаются:

а) индивидуальные тепловые пункты, иное инженерное оборудование, если они установлены и используются на основании договора лизинга, до окончания срока действия такого договора;

б) интеллектуальные системы учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета потребления коммунальных ресурсов, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета коммунальных ресурсов, обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков коммунальных ресурсов в соответствии с федеральными законами;

в) информационно-телекоммуникационные системы, созданные за счет третьих лиц с целью предоставления услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации или договором.

10. Границы земельного участка, входящего в состав общего имущества, определяются в соответствии с земельным законодательством.

11. Состав общего имущества оформляется лицами, указанными в пунктах 4, 5 и 6 настоящих Правил, по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

12. Сведения о составе общего имущества, характеристиках его элементов являются частью технической документации на многоквартирный дом.

13. В течение десяти дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обращается в территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченный на ведение Реестра, с заявлением о кадастровом учете помещений, земельного участка, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. В иных случаях с заявлением о кадастровом учете таких помещений, земельного участка от имени собственников помещений в многоквартирном доме обращается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления решением общего собрания, за исключением случаев, когда проведение государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.

III. Техническая документация на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом. Технические средства и оборудование, необходимые для управления и содержания общего имущества многоквартирного дома

<p><i>Концептуальное предложение:</i> определить, какие документация и документы должны хранить в течение всего срока эксплуатации многоквартирного дома, а какие – в течение определенного срока.</p>
--

14. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;

б) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома (для многоквартирных домов, разрешение на ввод в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года) 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 рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков;

в) документы технического учета жилищного фонда (при наличии);

г) схемы внутридомовых систем (сетей) водоснабжения, водоотведения, тепло-, газо-, электроснабжения, информационно-телекоммуникационных систем (сетей) и др., исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);

д) паспорта лифтового оборудования, котельного оборудования (при наличии такого оборудования);

е) документы на установленные интеллектуальные системы учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения (документы) о проведении их ремонта, замены, поверки;

ж) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

з) проектную документацию (при наличии), сметы, описи работ, акты приемки результатов работ по проведению капитального ремонта общего имущества, исполнительную документацию по замене лифтов, сметы на работы по текущему ремонту общего имущества;

и) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных систем, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, 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, журналы осмотра, технического обслуживания (эксплуатации) многоквартирного дома;

к) акты ежегодного освидетельствования лифтового оборудования (при наличии такого оборудования);

л) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду.

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

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, входящего в состав общего имущества, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению Реестра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на помещения, входящие в состав общего имущества;

в) выписка из Реестра, содержащая сведения об общем имуществе, содержащиеся в кадастре недвижимости;

г) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме;

д) 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);

е) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

ж) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии);

з) оригиналы (копии) решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

и) договор (договоры) управления многоквартирным домом (при наличии);

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

16. Лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, обязано в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить

в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

17. В течение срока эксплуатации многоквартирного дома подлежат актуализации и хранению техническая и иная документация и документы, указанные в подпунктах «а – з» пункта 14, подпунктах «а – е» пункта 15 настоящих Правил. Остальная документация и документы подлежат хранению до истечения срока их действия, но не менее трех лет.

#### IV. Правила управления многоквартирным домом

*Концептуальное предложение:* разграничить действия по управлению многоквартирным домом собственников помещений и управляющей организации.

18. Многоквартирный дом является самостоятельным объектом управления.

19. Действия собственников помещений по управлению многоквартирным домом включают в себя:

а) выбор способа управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) реализацию выбранного способа управления многоквартирным домом путем создания юридического лица – объединения собственников помещений в форме товарищества, кооператива, выбора управляющей организации и заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации либо определения порядка осуществления совместных действий по управлению многоквартирным при непосредственном управлении им собственниками помещений;

в) принятие на общем собрании решений по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания, в том числе утверждение согласованных с управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, а также по иным вопросам, связанным с содержанием, использованием и в установленных законодательством пределах распоряжением общим имуществом;

г) определение цели (целей) управления многоквартирным домом на долгосрочную (среднесрочную) перспективу, не противоречащих требованиям законодательства в отношении безопасности многоквартирного дома;

д) осуществление контроля за исполнением решений, принятых общим собранием, в том числе за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг, выполнением

управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом.

20. Для обеспечения выполнения решений общего собрания, осуществления контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, качеством предоставляемых коммунальных услуг, взаимодействия с третьими лицами собственники помещений решением общего собрания наделяют совет многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, избранных в соответствии со статьей 1611 Жилищного кодекса Российской Федерации, полномочиями представлять всех собственников помещений в отношениях с любым из собственников помещений и с третьими лицами.

21. Объединение собственников помещений и (или) управляющая организация либо собственники помещений при непосредственном управлении ими многоквартирным домом осуществляют следующие действия по управлению многоквартирным домом:

а) прием, хранение, актуализация и восстановление (при необходимости) технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, общим имуществом, его содержанием и ремонтом в соответствии с требованиями настоящих Правил; Прием, хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, технических средств, необходимых для управления многоквартирным домом, содержания общего имущества в многоквартирном доме

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

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием;

г) расчет и обоснование финансовых затрат, необходимых для выполнения предлагаемого перечня действий (услуг, работ, мероприятий) по содержанию и ремонту общего имущества;

д) подготовка предложений о передаче в пользование отдельных объектов общего имущества отдельным собственникам или иным лицам на возмездной основе;

е) организация проведения общего собрания для рассмотрения предложений и принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания;

ж) организация осуществления действий (оказания услуг, выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества, передаче в пользование отдельных объектов общего имущества в соответствии с решениями общего собрания;

з) организация обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания;

и) заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров энергоснабжения для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома и (или) приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при пользовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами;

к) заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в многоквартирном доме;

л) осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг исполнителями этих услуг и работ, исполнения договоров энергоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, оплата оказанных услуг, выполненных работ в соответствии с условиями заключенных договоров;

м) организация начисления и сбора обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

н) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

о) иные действия, связанные с управлением многоквартирным домом, на основании решения общего собрания.

22. Действия, указанные в пункте 21, осуществляемые управляющей организацией на возмездной основе по договору управления многоквартирным домом, являются услугами и работами управляющей организации.

23. Услуги и работы управляющей организации должны оказываться (выполняться) с соблюдением стандартов деятельности по управлению многоквартирным домом (приложение 1).

Объединения собственников помещений, самостоятельно управляющие многоквартирным домом, собственники помещений при непосредственном управлении ими многоквартирным домом руководствуются при осуществлении действий по управлению многоквартирным домом указанными в настоящем пункте стандартами.

24. Управляющая организация, осуществляющая деятельность по управлению более чем одним многоквартирным домом, должна назначить для каждого управляемого ею многоквартирного дома физическое лицо, обладающее необходимой квалификацией, которое отвечает за выполнение обязательств

управляющей организации по управлению многоквартирным домом (далее – управляющий многоквартирным домом).

25. Лицо, указанное в пункте 24 настоящих Правил, может одновременно быть управляющим нескольких многоквартирных домов.

### VIII. Порядок расчета размера платы за содержание жилого помещения

*Концептуальные предложения:*

- 1) определить, что управляющая организация самостоятельно определяет цену своих работ и услуг;
- 2) стоимость управления и содержания общего имущества рассчитывается как суммарная стоимость всех необходимых услуг и работ с учетом объема одноразовой услуги, работы и предлагаемой их периодичности с учетом технического состояния объектов (элементов) общего имущества;
- 3) стоимость работ по текущему ремонту рассчитывается как суммарная стоимость всех работ по текущему ремонту, а стоимость каждой такой работы – на основании сметы на ее выполнение.

26. Порядок расчета платы за жилое помещение предназначен для определения размера платы за содержание жилого помещения собственника помещения в многоквартирном доме (далее – плата за содержание жилого помещения) по договору управления многоквартирным домом, заключаемым (заключенным) собственниками помещений в многоквартирном доме, товариществом, кооперативом, иными лицами в случаях, установленных законодательством, с управляющей организацией.

27. Плата за содержание жилого помещения включает в себя стоимость:

- а) услуг и работ по управлению многоквартирным домом;
- б) услуг и работ по содержанию общего имущества;
- в) услуг и работ по текущему ремонту общего имущества;
- г) коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества).

28. Размер платы за содержание жилого помещения определяется в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц путем деления утвержденной общим собранием на основании предложения управляющей организации суммарной стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, заказываемых собственниками помещений управляющей организации на планируемый период, а также расчетной стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при

использовании и содержании общего имущества, в планируемый период, на количество календарных месяцев в планируемом периоде и суммарную общую площадь помещений собственников помещений в многоквартирном доме.

29. Планируемый период не может быть меньше одного года и более пяти лет. При продолжительности планируемого периода более одного года размер платы за содержание жилого помещения может устанавливаться для каждого года планируемого периода.

30. Предложение управляющей организации по размеру платы за содержание жилого помещения, направляемое для обсуждения и утверждения общим собранием, должно отражать структуру платы за содержание жилого помещения в соответствии с пунктом 27 настоящих Правил и содержать детализированную информацию по стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, включая цену каждой услуги, работ управляющей организации, объем, количество (периодичность) включенных в предлагаемый управляющей организацией перечень услуг и работ на планируемый период.

31. Предложение управляющей организации по размеру платы за содержание жилого помещения может включать предложение по изменению размера такой платы на каждый год планируемого периода в сравнении с предыдущим годом, если продолжительность планируемого периода превышает один год.

32. Рекомендуемая форма предложения управляющей организации по размеру платы за содержание жилого помещения устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

33. Стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, предлагаемая управляющей организацией в составе платы за содержание жилого помещения, рассчитывается управляющей организацией как сумма стоимости каждой услуги и работы, включенных в предложение управляющей организации по перечню необходимых услуг и работ по управлению многоквартирным домом на планируемый период.

34. Стоимость услуги (работы) по управлению многоквартирным домом рассчитывается исходя из установленной управляющей организацией цены своей услуги (работы) в расчете на соразмерную единицу измерения, объема одноразового оказания услуги (выполнения работы) исходя из количественных характеристик многоквартирного дома, количества (периодичности) оказания услуги (выполнения работы) в планируемом периоде.

35. Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества, предлагаемая управляющей организацией в составе платы за содержание жилого помещения, рассчитывается управляющей организацией как сумма стоимости

каждой услуги и работы, включенных в предложение управляющей организации по перечню необходимых услуг и работ по содержанию общего имущества на планируемый период.

36. Стоимость услуги (работы) по содержанию общего имущества рассчитывается исходя из установленной управляющей организацией цены своей услуги (работы) в расчете на единицу измерения элемента общего имущества, в отношении которого оказывается услуга (выполняется работа), объема одноразового оказания услуги (выполнения работы) исходя из количественной характеристики (характеристик) элемента общего имущества, количества (периодичности) оказания услуги (выполнения работы) в планируемом периоде, в том числе в зависимости от технического состояния элемента общего имущества.

37. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества, предлагаемая управляющей организацией в составе платы за содержание жилого помещения, рассчитывается управляющей организацией как сумма стоимости каждой работы, включенной в предложение управляющей организации по плану текущего ремонта на планируемый период.

38. Стоимость работы по текущему ремонту определяется сметой на выполнение работы (сметным расчетом) исходя из объема, состава работы, качества материалов и других параметров планируемой работы по текущему ремонту.

39. Рассчитанная суммарная стоимость работ по текущему ремонту в планируемом периоде может быть увеличена на согласованную с собственниками помещений в многоквартирном доме величину (долю от стоимости плановых работ по текущему ремонту) для финансирования возможных непредвиденных (внеплановых) ремонтов, необходимость в которых может быть выявлена после утверждения плана текущего ремонта, а неотложность проведения связана с устранением рисков возникновения угрозы безопасному проживанию граждан в многоквартирном доме, сохранности конструкций и инженерных систем многоквартирного дома.

40. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, на планируемый период рассчитывается в соответствии с порядком, определенным в приложении 2 к настоящим Правилам.

41. Предложение управляющей организации по размеру платы за содержание жилого помещения до рассмотрения на общем собрании собственников помещений обсуждается с советом многоквартирного дома, иным уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме лицом (лицами).

Указанные лица до рассмотрения предложения управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме готовят и

представляют собственникам помещений свое заключение по предложению управляющей организации.

42. Утвержденный решением общего собрания размер платы за содержание жилого помещения применяется для расчета размера платы собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в связи с подтвержденным более интенсивным использованием отдельных объектов общего имущества, большим объемом потребления услуг и(или) работ.

**Предложение по  
форма акта об исполнении управляющей организацией обязательств по договору  
управления многоквартирным домом**

АКТ № \_\_\_\_\_

приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества в  
многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_,

по договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

за \_\_\_\_\_ г.

(календарный месяц, квартал)

г. \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Представители собственников помещений в многоквартирном доме:

\_\_\_\_\_,  
ФИО лица, уполномоченного на осуществление контроля, вид и номер принадлежащего ему помещения

\_\_\_\_\_,  
ФИО лица, уполномоченного на осуществление контроля, вид и номер принадлежащего ему помещения

\_\_\_\_\_,  
ФИО лица, уполномоченного на осуществление контроля, вид и номер принадлежащего ему помещения

действующие на основании \_\_\_\_\_  
решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном

\_\_\_\_\_,  
доме с указанием даты, номера либо договора управления многоквартирным домом с указанием пункта

с одной стороны,

и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
ФИО представителя управляющей организации с указанием должности и документа, предоставившего  
полномочия

\_\_\_\_\_, с другой стороны,

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Управляющая организация \_\_\_\_\_ в соответствии с  
(полное наименование)

договором управления многоквартирным домом по адресу \_\_\_\_\_

№ \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. (далее – «Договор») за период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. (далее – отчетный период) оказала следующие услуги и

выполнила работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, из числа

услуг и работ, указанных в приложении № \_\_\_ к Договору, включая невыполненные в

предшествующий период (Плановые услуги и работы):

Наименование услуги, работы в соответствии с перечнем услуг и работ по Договору	Единица измерения услуги, работы	Количественный показатель услуг, работ		Причина отклонения от планового показателя
		по плану	фактически	

2. Плановые услуги, работы, которые оказаны, выполнены не полностью, с нарушениями установленного срока и(или) качества:

Наименование услуги, работы	Описание нарушения	Дата выявления нарушения	Документ, в котором зафиксировано нарушение	Срок для устранения выявленного нарушения	Применение условия Договора об уменьшении платы по договору, размер снижения платы

3. Управляющая организация за отчетный период выполнила следующие работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные утвержденным планом работ по текущему ремонту:

Наименование работы	Описание, объем выполненной работы	Срок выполнения работы		Дата акта приемки работы по текущему ремонту
		плановый	фактический	

4. Управляющая организация за отчетный период выполнила следующие внеплановые работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

Наименование работы	Описание, объем работы	Основание для выполнения работы	Акт приемки работы (в случае работы по ремонту)	Применение условия Договора об оплате внеплановых работ

5. Замечания, претензии по исполнению управляющей организацией обязательств и условий Договора:

6. Исполнение собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по оплате услуг и работ по Договору:

Начислено (с учетом изменения размера платы) за период с начала года до начала отчетного месяца (последнего месяца отчетного квартала) (нарастающим итогом), тыс. руб.	Внесено платежей на конец отчетного периода, тыс. руб.	Задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.
всего		
в том числе:		
за услуги управления		
за услуги и работы по содержанию общего имущества		
на текущий ремонт		
за коммунальные услуги		

7. Управляющей организацией в отчетном периоде предприняты следующие действия по взысканию задолженности:

Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора.

Подписи:

От управляющей организации:

_____	_____	_____
ФИО	подпись	дата
Представители собственников помещений в многоквартирном доме:		
_____	_____	_____
ФИО	подпись	дата
_____	_____	_____
ФИО	подпись	дата
_____	_____	_____
ФИО	подпись	дата

**Предложение по форме годового отчета управляющей организации по выполнению договора управления многоквартирным домом**

**ОТЧЕТ**

управляющей организации \_\_\_\_\_

наименование управляющей организации

о выполнении договора управления многоквартирным домом по адресу: \_\_\_\_\_

за 20\_\_ год

1. Результаты осмотра общего имущества в многоквартирном доме и оценки его технического состояния

Количество проведенных управляющей организацией осмотров общего имущества в многоквартирном доме – \_\_\_\_\_

Акт (акт) осмотра и оценки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме доступны \_\_\_\_\_

По результатам осмотра на «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. техническое состояние следующих элементов общего имущества не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации:

В том числе техническое состояние следующих элементов общего имущества создает угрозу безопасности жизни и здоровью граждан, сохранности Общего имущества и имущества собственников помещений и иных лиц:

Управляющей организацией подготовлены предложения по приведению технического состояния общего имущества в соответствие требованиям законодательства Российской Федерации. Предложения доступны \_\_\_\_\_

2. Информация о выполнении услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (плановых услуг и работ):

Наименование услуги, работы	Единица измерения	Количество (объем) услуг, работ		Общая стоимость, руб.		Документ, подтверждающий оказание услуг, выполнение работ	Причины отклонения от плановых показателей
		по плану	фактически	по плану	фактически		
ИТОГО:							

3. Информация о выполненных неотложных и аварийных работах (внеплановых работах)

Описание неотложных и аварийных работ	Дата проведения	Стоимость работ	Источники оплаты неотложных и аварийных работ:						№ и дата акта приемки неотложных и аварийных работ
			средства резервного фонда	средства фонда текущего ремонта	дополнительные взносы собственников	доходы от использования общего имущества	Бюджетные средства	Собственные средства управляющей организации	
ИТОГО:									
Сумма сформированных средств в резервном фонде									
Превышение стоимости выполненных работ над средствами в резервном фонде									

4. Информация о выполненных работах по текущему (капитальному) ремонту

Наименование работ по ремонту	Сроки выполнения работ		Объемы выполненных работ		Стоимость проведенных работ	
	по плану	фактические	по плану	фактически	по плану	фактически
Итого за отчетный период						
Сумма сформированных средств в фонде текущих ремонтов						
Превышение стоимости выполненных работ над средствами в фонде ремонтов						

5. Информация об изменениях в перечне услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным договором

Наименование услуг, работ	Изменения перечня услуг и работ (включение, исключение)	Плановая стоимость услуг, работ	Дата изменения перечня услуг, работ	Основание для изменения перечня услуг и работ

6. Информация о случаях нарушения условий договора управления в отношении услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества

Описание нарушения	Дата выявления нарушения	Документ, в котором зафиксировано нарушение	Сроки (даты) устранения выявленных нарушений	Снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с нарушениями

--	--	--	--	--

7. Информация о предоставленных коммунальных услугах, о произведенных расчетах с ресурсоснабжающими организациями

Вид коммунальной услуги	Единица измерения	Общий объем потребления (в натуральных показателях)	Начислено потребителям	Оплачено потребителями	Задолженность потребителей	Начислено поставщиком коммунального ресурса	Оплачено поставщику коммунального ресурса	Задолженность перед поставщиком коммунального ресурса	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику коммунального ресурса

8. Информация о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации

Описание нарушения	Дата выявления нарушения	Документ, в котором зафиксировано нарушение	Сроки (даты) устранения выявленных нарушений	Снижения платы за коммунальные услуги в связи с нарушениями

9. Информация о фактах причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведениях о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества

Описание ущерба, причинённого действиями (бездействием) управляющей организации	Дата причинения ущерба	Документ, в котором зафиксировано причинение ущерба	Сведения о возмещении ущерба или об устранении порчи общего имущества	Документ, подтверждающий возмещение ущерба или устранение порчи общего имущества

10. Информация о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб)

За отчетный период поступило \_\_\_\_\_ обращений, заявлений, жалоб, предложений.

Все поступившие обращения, заявления, жалобы, предложения зафиксированы в журнале обращений.

Приняты меры по \_\_\_\_\_ обращениям (\_\_\_% от общего числа обращений).

Не приняты меры по \_\_\_\_\_ обращениям (\_\_\_% от общего числа обращений).

Информация об обращениях, по которым не приняты меры:

Содержание обращения	Дата обращения	Причины, по которым не приняты меры по обращению

11. Информация о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Кварталы ( <i>вариант-месяцы</i> ) отчетного периода	Сумма поступивших средств	Направления расходования поступивших средств	Сумма расходов по направлениям
1-й квартал		1.	
		2.	

		3.	
2-квартал		1.	
		2.	
		3.	
3-квартал		1.	
		2.	
		3.	
4-квартал		1.	
		2.	
		3.	
Итого за отчетный период			

12. Результаты сверки взаиморасчетов собственников помещений в многоквартирном доме и управляющей организации за оказанные услуги и выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (руб.)

Вид услуг и работ	Оплата собственниками услуг и работ в течение отчетного года		Стоимость оказанных услуг и выполненных управляющей организацией работ за год	Задолженность/остаток средств ( - / +)		
	Начислено (с учетом перерасчета за нарушения)	внесено		на начало года	за отчетный год	итого на конец года
Управление и содержание общего имущества						
Неотложные и аварийные работы (резервный фонд)						
Текущий ремонт						
Коммунальные услуги						
Итого:						
Поступления по договорам об использовании общего имущества						
ИТОГО задолженность/остаток средств:						

13. Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении должников по плате за жилое помещение и коммунальные услуги

Количество должников на начало отчетного периода	Направлено претензий	Направлено исковых заявлений	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	Количество должников на конец отчетного периода

14. Информация о фонде капитального ремонта многоквартирного дома (в случае, если управляющая организация является владельцем специального счета)

Размер фонда капитального ремонта на начало отчетного периода	Задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт на начало отчетного периода	Начисленные взносы на капитальный ремонт в отчетном периоде	Поступившие взносы на капитальный ремонт в отчетном периоде	Сумма средств фонда капитального ремонта, использованных в отчетном периоде	Размер фонда капитального ремонта на конец отчетного периода	Задолженность собственников по оплате взносов на капитальный ремонт на конец отчетного периода

15. Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении должников по уплате взносов на капитальный ремонт (если управляющая организация оказывает такую услугу)

Количество должников на начало отчетного периода	Направлено претензий	Направлено исковых заявлений	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	Количество должников на конец отчетного периода

16. Сведения о состоянии реестра собственников помещений в многоквартирном доме

Общее количество собственников в многоквартирном доме	Количество собственников, сведения о которых внесены в реестр на начало отчетного периода	Количество изменений, внесенных в реестр в отчетном периоде	Количество собственников, сведения о которых внесены в реестр на конец отчетного периода

17. Предложения к собственникам о внесении изменений, дополнений к договору управления

Раздел договора управления, в который предлагается внести изменения	Содержание предлагаемых изменений	Обоснование предлагаемых изменений

Директор управляющей организации

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ »

Организационно-правовая форма, наименование

\_\_\_\_\_

ФИО