В рамках проекта   
«ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: СДЕЛАЙ САМ!»

реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов



СОЗДАЁМ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

**Информационно-правовые справочные материалы к договору управления многоквартирным домом**

**Содержание**

[Наименование, реквизиты и стороны договора управления многоквартирным домом 3](#_Toc20228530)

[1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ 6](#_Toc20228531)

[2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 13](#_Toc20228532)

[3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ 13](#_Toc20228533)

[4. УСЛУГИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ 28](#_Toc20228534)

[5. УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ 35](#_Toc20228535)

[6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ И ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ 40](#_Toc20228536)

[ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА 41](#_Toc20228537)

[ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 43](#_Toc20228538)

[ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 46](#_Toc20228539)

[ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 47](#_Toc20228540)

[7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ 49](#_Toc20228541)

[8. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОТЧЕТОВ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ 61](#_Toc20228542)

[9. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ 75](#_Toc20228552)

[10. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ 80](#_Toc20228553)

[11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН 86](#_Toc20228554)

[12. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА 91](#_Toc20228555)

[13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДОГОВОРА 92](#_Toc20228556)

# Наименование, реквизиты и стороны договора управления многоквартирным домом

**НАИМЕНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

При реализации способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией, наименование договора определено статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) как **«договор управления многоквартирным домом»**.

Договор управления многоквартирным домом является отдельным видом договора, для которого стороны, предмет, существенные условия, права и обязанности сторон договора определены жилищным законодательством.

В договоре управления содержатся элементы различных договоров, предусмотренных Гражданским кодексом, как минимум – договора возмездного оказания услуг (глава 39 Гражданского кодекса РФ), договора подряда (глава 37 Гражданского кодекса РФ). Поэтому **договор управления многоквартирным домом является смешанным договором**.

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (**смешанный договор**). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Пункт 3 статьи 421 Гражданского кодекса РФ

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме договор управления многоквартирным домом является результатом достигнутого соглашения между собственниками помещений в таком доме и управляющей организацией.

**Договор считается заключенным**, **если между сторонами**, в требуемой в подлежащих случаях форме, **достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.**

Существенными являются условия о предмете договора, **условия, которые названы в законе** или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации

**Существенные условия договора управления многоквартирным домом, определенные Жилищным кодексом:**

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 работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса <*по договорам, заключенным с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени*>;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

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

Часть 3 статьи 162 ЖК РФ

**РЕКВИЗИТЫ ДОГОВОРА**[[1]](#footnote-1)

Реквизиты договора – это определенные сведения, данные или информация, которые, среди прочих условий, обеспечивают юридическую силу или значимость этого документа. К ним относят наименование договора и его номер, дату заключения, место подписания и собственно реквизиты и полное наименование самих сторон.

Не все эти сведения можно назвать обязательными реквизитами договора. Только наименование и реквизиты сторон – единственные реквизиты, неправильное или неполное написание которых обязательно поставит под угрозу юридическую значимость договора.

Номер договора является важным реквизитом, только если сделка должна пройти государственную регистрацию. Номер договора может потребоваться при заполнении банковских и бухгалтерских документов и при ведении документооборота. Номер договору управления многоквартирным домом обычно присваивает управляющая организация для учета договоров, заключенных для управления разными многоквартирными домами.

Место заключения договора не является обязательным реквизитом договора. Согласно статье 444 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в договоре не указано место его заключения, договор признается заключенным в месте жительства гражданина или месте нахождения юридического лица, направившего оферту.

Дата заключения договора – это момент, с которого он обретает юридическую силу, а контрагенты получают права и обязанности (только если в тексте не оговорено иначе). При подписании договора сторонами в разное время, его считают заключенным с момента подписания последней стороной.

Сложность указания даты заключения договора управления многоквартирным домом состоит в том, что одна из сторон договора – множество лиц, собственников помещений в многоквартирном доме, которые могут подписывать договор в разные даты. При этом дата подписания договора каждым отдельным собственником и дата вступления договора в силу не совпадают. Договор управления многоквартирным домом считается заключенным с момента подписания его собственником помещений в доме, чьи голоса обеспечили общее количество голосов подписавших договор собственников в размере большем, чем пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (см. часть 1 статьи 162 ЖК РФ). В тексте договора управления должно быть указание на данное условие вступления договора в силу.

**стороны договора**

При реализации способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией, стороны договора управления многоквартирным домом – **управляющая организация и собственники помещений в многоквартирном доме**.

По договору управления многоквартирным домом **одна сторона (управляющая организация)** по заданию **другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме**, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ

**Управляющая организация** вправе **б**ыть **стороной договора** управления многоквартирным домом, только если она **имеет лицензию** на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Договор управления многоквартирным домом **заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия** на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса. <…>.

Часть 1 статьи 162 ЖК РФ

**Деятельность по управлению многоквартирными домами** осуществляется **управляющими организациями на основании лицензии** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом **на основании договора управления многоквартирным домом**.

Части 1 и 2 статьи 192 ЖК РФ

**Вторую сторону договора** управления многоквартирным домом образуют **собственники помещений** в многоквартирном доме, **обладающие большинством голосов и подписавшие договор** управления многоквартирным домом, условия которого утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

<…> 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**.

Часть 1 статьи 162 ЖК РФ

Согласно части 1 статьи 162 Жилищного кодекса, стороной договора управления многоквартирным домом являются только **те собственники помещений в доме, которые подписали договор.** При этом **на собственников помещений**, обладающих меньшинством числом голосов и **не подписавших договор** управления многоквартирным домом, **распространяются условия заключенного договора** управления многоквартирным домом, **указанные в решении общего собрания**.

**Решение собрания**, **с которым закон связывает гражданско-правовые последствия**, **порождает правовые последствия**, на которые решение собрания направлено, **для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании** (участников юридического лица, **сособственников**, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Пункт 2 статьи 181.1 Гражданского кодекса РФ

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

Часть 4 статьи 162 ЖК РФ

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

**Предмет договора**

**Предмет договора** – ключевые условия, на исполнение которых направлено соглашение сторон. Предметом договора является то, по поводу чего возникают права и обязанности и на что они направлены[[2]](#footnote-2).

Предмет договора управления многоквартирным домом определён частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса:

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса<*лица, принявшего от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу*>, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) **в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам** или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса <*прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями*>, **обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность**.

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ

**Предмет договора является существенным условием договора.**

<*…*> **Существенными являются условия о предмете договора**, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ

**С предметом договора** – оказанием управляющей организацией услуг и выполнением ею работ, тесно связан **объект**, **на который направлены данные услуги и работы** – общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

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

Часть 3 статьи 162 ЖК РФ

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется собственниками помещений в многоквартирном доме**, а не управляющей организацией.

1. **Состав общего имущества определяется**:

а) **собственниками помещений в многоквартирном доме** - 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.

Пункт 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме[[3]](#footnote-3)

Сведения о составе и состоянии общего имущества являются частью технической документации на многоквартирный дом:

**Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом**.

Пункт 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме

**Управляющая организация**:

1) в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами управляющая организация должна осуществлять не только прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом, но актуализацию и восстановление при необходимости[[4]](#footnote-4);

2) в течение 3 рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом **обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом** <*соответственно и сведения о составе общего имущества в многоквартирном доме*> **вновь выбранной управляющей организации**[[5]](#footnote-5);

3) в соответствии с требованиями о размещении информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) **управляющая организация**, осуществляющая управлением многоквартирным домом по договору управления, **обязана разместить в ГИС ЖКХ сведения о многоквартирном доме и общем имуществе в многоквартирном доме** не позднее 15 дней со дня начала осуществления обязанностей по управлению многоквартирным домом либо со дня произошедших изменений[[6]](#footnote-6).

Таким образом, управляющая организация получает сведения о составе и состоянии общего имущества не только от собственников помещений, но и от организации, управлявшей домой до неё. Для надлежащего исполнения требований законодательства и обязательств по договору управления многоквартирным домом управляющая организация заинтересована в том, чтобы сведения об общем имуществе в многоквартирном доме были полными, достоверными и актуальными.

**При определении состава общего имущества** собственникам помещений в многоквартирном доме **необходимо руководствоваться** статьей 36 Жилищного кодекса:

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности **общее имущество в многоквартирном доме**, а именно:

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

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

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

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Часть 1 статьи 36 ЖК РФ

Более детализированный перечень общего имущества в многоквартирном доме содержится в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме[[7]](#footnote-7):

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 счёт средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприёмные камеры, мусоропроводы, 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, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), 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 учёта, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учёта потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учёта, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учёта), в случаях, если установлены за счёт собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учёта в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

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.

5. **В состав общего имущества включаются** внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

**В состав общего имущества включается** внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

**В состав общего имущества включаются** внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (отпусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учёта газа, а также приборов учёта газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

6. **В состав общего имущества включается** внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта 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 учёта 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 учёта 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 учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта 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.

Пункты 2, 5-8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме

**Признаком принадлежности к общему имуществу в многоквартирном доме является то, что оно предназначено для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.**

**Нет утвержденной нормативным документом формы для описания состава общего имущества в многоквартирном доме в договоре управления многоквартирным домом**. Но в отдельных нормативных актах для отдельных случаев определена или форма или перечень сведений, которые должны быть приведены (размещены). Так, в приложении к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом**[[8]](#footnote-8)** приведена форма Акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, предусматривающая общие сведения о многоквартирном доме и техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки, фактически в совокупности отражающие сведения о составе, отдельных характеристиках и техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

В составе Информации, подлежащей размещению в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом**[[9]](#footnote-9)** в разделе 2 «Информация об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние» также содержится перечень сведений, относящихся к описанию общего имущества в многоквартирном доме, который может использоваться при описании состава общего имущества для договора управления многоквартирным домом.

Недостатками форм и перечня сведений, требуемых в указанных выше нормативных документах, является то, что они не предусматривают сведений о количественных характеристиках элементов общего имущества, которые определяют объемы работ по их содержанию и, следовательно, размеры необходимых затрат собственников помещений.

Собственники помещений вправе привлечь к описанию состава общего имущества в многоквартирном доме лиц, имеющих необходимую квалификацию, а также поручить управляющей организации совместно с уполномоченными представителями собственников (например, председателем, членами совета многоквартирного дома) провести работу по уточнению состава и характеристик общего имущества, а также оценке технического состояния общего имущества.

**Цели управления многоквартирным домом**

**Цели управления многоквартирным домом** определены Жилищным кодексом как требования к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом и как результаты, которые должны быть обеспечены такой деятельностью:

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, **или** в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса <*прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями*>, **постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования**, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, **к предоставлению коммунальных услуг** (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

Часть 2 статьи 162 ЖК РФ

Собственники помещения в многоквартирном доме в договоре управления могут детализировать установленные законодательством цели управления многоквартирным домом применительно к конкретной ситуации, определить **дополнительно иные цели управления** принадлежащим им имуществом, не противоречащие целям, установленным законодательством.

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Законодательством не установлены требования к данному разделу договора. В нем могут быть отражены основание для заключения договора, указание на законодательные акты, которыми будут руководствоваться стороны договора при его исполнении, а также, при желании, минимальный глоссарий и сокращения, применяемые в договоре.

# ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является одним из **существенных условий договора управления многоквартирным домом** в соответствии с Жилищным кодексом.

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

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня…

Пункт 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ

**3.1. Требования к перечню услуг по управлению многоквартирным домом**

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

Часть 1 статьи 161 ЖК РФ

**Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами**, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами) определено, что:

**Под деятельностью по управлению многоквартирным домом** (далее – управление многоквартирным домом) **понимается выполнение стандартов**, направленных на достижение целей, установленных статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определённых решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Пункт 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами

**Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов**:

**а) приём, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом** и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее – техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

**б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме** в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учётом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

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

– разработка с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

– расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

– подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объёма используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

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

– обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

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

– уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;

– обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

– подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

– подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

– документальное оформление решений, принятых собранием;

– доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

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

– определение способа оказания услуг и выполнения работ;

– подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

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

– заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

– заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

– заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

– заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

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

– ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

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

– начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

– оформление платёжных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

– осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчётов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

– ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

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

– предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчётов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объёме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

– раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

– приём и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

– обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приёмке.

Пункт 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами

[**Правила**](consultantplus://offline/ref=40C7A0660CEFB978C618295E2DC3D9FF0BEFC99888DF71BDA78AB06A39B2B864E5D1727D24D5B2318E694A923B6EDADA17400231E76901A1r7iBH)**ми оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,** утверждёнными постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, определены следующие обязанности управляющей организации, которые фактически являются **обязательными услугами по управлению многоквартирными домами**:

В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Минимальным перечнем, управляющая организация обязана[[10]](#footnote-10):

а) **обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы**;

б) **вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом** в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) **своевременно заключать договоры** **оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества** в многоквартирном доме со сторонними организациями;

г) **осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**;

д) **организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений**;

е) **организовать работу по взысканию задолженности по оплате** жилых помещений;

ж) предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ.

Пункт 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

В соответствии с **требованиями законодательства об энергосбережении** **и повышении энергоэффективности** управляющая организация также обязана разрабатывать предложения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома:

**Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома**, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объёма ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Часть 7 статьи 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ

«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Управляющие организации **для многоквартирного дома**, **в котором проведены работы по капитальному ремонту общего имущества**, должны обеспечивать обязательное **подтверждение требований энергетической эффективности** с использованием инструментально-расчётного метода для элементов конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, изменяемых при капитальном ремонте общего имущества.

Пункт 13 Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений, утверждённых приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.11.2017 № 1550/пр

**3.2. Требования к перечню услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

**В целях обеспечения безопасности зданий**, сооружений **в процессе их эксплуатации** должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений.

Часть 6 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации

**Требования к обеспечению безопасности зданий и сооружений в процессе эксплуатации**

1. Безопасность здания или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения.

2. Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации. Указанное соответствие должно поддерживаться посредством технического обслуживания и подтверждаться в ходе периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, проводимых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Эксплуатация зданий и сооружений должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие зданий и сооружений требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений и [требованиям](consultantplus://offline/ref=1849D9E7B2BADF5BE46DA1ED055A8631A10C39B0A32CAEF16BEC6186470A3702F1FE3E47C29BF9998D937DCE48BAB777D05381E8B87EE02Fi4PCO) оснащённости зданий и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации зданий и сооружений.

Статья 36 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ

«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

**Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме**, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме), установлено, какие действия (услуги, работы) включает в себя содержание общего имущества в многоквартирном доме.

**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 ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

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

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

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

д(2)) работы по содержанию мест (площадок) накопления твёрдых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями. Указанные работы не включают уборку мест погрузки

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, 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;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включённых в утверждённый в установленном [законодательством](consultantplus://offline/ref=71B4015754884F07A6AF84BF5D0C8D96C25597E3184739C5C41697DCF192740611191598962670477FF2A7401041482AE8978F8C58C8C66FYAb4Q) Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учёта и т.д.);

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с [пунктом 40](consultantplus://offline/ref=71B4015754884F07A6AF84BF5D0C8D96C2549DE31B4539C5C41697DCF192740611191598942D25153EACFE10560A4528F48B8F8EY4bFQ) Правил предоставления коммунальных услуг).

Пункт 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме

**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.

Часть 1.2 статьи 161 ЖК РФ

**Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме** утверждён Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290(далее – Минимальный перечень услуг и работ).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме включает три раздела:

Раздел I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и иных конструкций) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

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

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

**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций** (фундаментов, стен, перекрытий и иных конструкций) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов включают 13 видов работ, первые два из которых в качестве примера представлены ниже.

**Раздел I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций**

***1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:***

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

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

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

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

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномёрзлых грунтов.

***2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:***

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

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

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

Раздел I Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, включают 9 видов работ, первые два из которых в качестве примера представлены ниже.

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

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

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и её оборудования;

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

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

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления тёплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решёток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

Раздел II Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме** включают 10 видов работ, первые два из которых в качестве примера представлены ниже.

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

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

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решёток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

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

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

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Раздел III Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

**Минимальный** [**перечень**](consultantplus://offline/ref=4A163B2AB3331238CA1C13AFE98427B24CC122BBFDC9B4FF147341FA07A09BD535ED9BBDA5A53CEADAEE3A8F0ECF424405F90A5C571DAA89K9QEI) **выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования** утверждён Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410. Такой перечень включает в себя:

| Наименование работы | Наименование обслуживаемого объекта |
| --- | --- |
| 1. Визуальная проверка целостности и соответствия нормативным требованиям (осмотр) внутридомового газового оборудования | внутридомовое газовое оборудование |
| 2. Визуальная проверка наличия свободного доступа (осмотр) к внутридомовому газовому оборудованию | внутридомовое газовое оборудование |
| 3. Визуальная проверка состояния окраски и креплений газопровода (осмотр) | газопроводы |
| 4. Визуальная проверка наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции многоквартирных домов (осмотр) | газопроводы |
| 5. Проверка герметичности соединений и отключающих устройств (приборный метод, обмыливание) | внутридомовое газовое оборудование |
| 6. Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств | отключающие устройства, установленные на газопроводах |
| 7. Проверка работоспособности устройств, позволяющих автоматически отключить подачу газа при отклонении контролируемых параметров за допустимые пределы, её наладка и регулировка | предохранительная арматура, системы контроля загазованности |
| 8. Замена баллонов для сжиженных углеводородных газов | групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов |
| 9. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом | дымовые и вентиляционные каналы |
| 10. Инструктаж потребителей газа по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд | бытовое газоиспользующее оборудование |

**Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования** обеспечивается путём заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

**II. Порядок и условия заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования**

16. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования осуществляется на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, заключаемого между заказчиком и исполнителем.

17. Заказчиком по договору о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования являются:

а) в отношении внутридомового газового оборудования многоквартирного дома – управляющая организация, являющаяся исполнителем коммунальной услуги по газоснабжению,

Пункты 16, 17 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газовогооборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утверждённых постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410

**Обеспечение выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования** осуществляются управляющей организацией путём заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования со специализированной организацией.

**Специализированная организация** – организация, осуществляющая деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, в том числе газораспределительная организация, соответствующая требованиям, установленным [разделом IX](consultantplus://offline/ref=89EF41F56F1C94CEB4BF2F5E640268D67F5CC7579AAAA5DB07A5F588F75FF89CCFFE40ACC6B9B6A6FF57BEADF089B6BB6E2DF1A2DD7994F0l4pBJ) настоящих Правил, направившая в уполномоченный орган государственного контроля (надзора) уведомление о начале осуществления деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в соответствии с [пунктом 40 части 2 статьи 8](consultantplus://offline/ref=89EF41F56F1C94CEB4BF2F5E640268D67E59CE5B9FACA5DB07A5F588F75FF89CCFFE40AEC2B1BEFAAE18BFF1B4DDA5BB6B2DF3A6C2l7p2J) Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

Пункт 2 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утверждённых постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410

**Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов**[[11]](#footnote-11) определён обязательный перечень услуг и работ в отношении лифтов, выполнение которых должно обеспечивать лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом:

**Организация безопасного использования и содержания объекта (лифта) включает в зависимости от вида объекта реализацию следующих мер:**

в) организация осмотра объекта, обслуживания и ремонта объекта и системы диспетчерского (операторского) контроля в соответствии с требованиями руководства (инструкции) по эксплуатации объекта и руководства (инструкции) по эксплуатации системы диспетчерского (операторского) контроля объекта (при наличии) (если руководством (инструкцией) по эксплуатации объекта периодичность осмотров объекта не определена, осмотры проводятся уполномоченным владельцем объекта или специализированной организацией работником в начале рабочей смены);

г) организация аварийно-технического обслуживания объекта в соответствии с положениями пунктов 18 и 19 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, руководства (инструкции) по эксплуатации объекта и руководства (инструкции) по эксплуатации системы диспетчерского (операторского) контроля (при наличии);

д) организация проведения технического освидетельствования объекта в период назначенного срока службы;

е) организация проведения обследования объекта по истечении назначенного срока службы;

ж) выполнение мероприятий по устранению нарушений и неисправностей, выявленных при проведении технического освидетельствования и обследования объекта в сроки, указанные в акте технического освидетельствования объекта и заключении по результатам его обследования;

з) обеспечение надлежащего функционирования двусторонней переговорной связи между лицами, находящимися в кабине лифта, на грузонесущем устройстве подъёмной платформы для инвалидов, если такая платформа оборудована средствами для подключения к двусторонней переговорной связи, и квалифицированным персоналом;

и) обеспечение сохранности документов, указанных в пункте 9 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов настоящих Правил;

к) обеспечение беспрепятственного и безопасного подхода (доступа) квалифицированного персонала к сооружениям и техническим устройствам, используемым на объекте, включая оборудование, расположенное на посадочных, этажных площадках и во вспомогательных помещениях (шахтах, приямках, машинных и блочных помещениях), а также освещённости подходов, проходов и зон обслуживания;

л) хранение ключей от машинных, блочных, чердачных и других помещений, используемых для размещения оборудования объекта, и их выдача квалифицированному персоналу, исключающие доступ посторонних лиц к помещениям и оборудованию объекта;

м) исключение хранения и размещения в машинных и блочных помещениях, используемых для размещения оборудования объекта, предметов и оборудования, не связанных с использованием и содержанием объекта;

н) размещение в кабине лифта и на основном посадочном этаже лифта, информации на стендах, в виде табличек, наклеек и иных носителей, содержащей:

сведения о средствах и способе связи с квалифицированным персоналом и аварийной службой;

правила пользования объектом;

о) размещение на основной посадочной площадке (этаже) объекта информации с указанием учётного и заводского номеров, даты ввода в эксплуатацию, срока службы и даты следующего технического освидетельствования объекта;

п) приостановление использования объекта в случае возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, имуществу граждан и организаций при наличии нарушений по перечню согласно приложению № 1, к Правилам организации безопасного использования и содержания лифтов до устранения такой угрозы;

т) обеспечение электрической энергией оборудования систем диспетчерского (операторского) контроля, видеонаблюдения, двусторонней переговорной связи и освещения кабины в течение не менее 1 часа после прекращения энергоснабжения объекта.

Пункт 4 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743

**Обязательные в отношении общего имущества в многоквартирном доме мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.**

К полномочиям органов государственной власти **субъектов Российской Федерации** в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности относятся:

4) **установление перечня обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности** в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Подпункт 4 части 1 статьи 7 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ

«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**В отопительный сезон лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома**, обязано проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях её сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил. Если расчёты за потребляемую в многоквартирном доме тепловую энергию осуществляются с учётом величины тепловой нагрузки, лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано определить величину тепловой нагрузки при соблюдении установленных требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил и произвести иные предусмотренные законодательством Российской Федерации действия в целях оптимизации расходов собственников помещений в многоквартирном доме на оплату тепловой энергии. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме информацию о проводимых в соответствии с требованиями настоящей части действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

Часть 8 статьи 12 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ

«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**3.3. Требования к порядку формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

**Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учётом**:

а) **конструктивных элементов многоквартирного дома**, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

б) **наличия и состава внутридомовых инженерных систем**, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;

в) **наличия земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;

г) **геодезических и природно-климатических условий** расположения многоквартирного дома.

Пункт 3 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290

**Порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества** в многоквартирном доме:

**Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения** в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме - одним из таких собственников.

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

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включённые в минимальный [перечень](consultantplus://offline/ref=7A8079BB22A90FC58189DFFE0FE12EB659DFD47D7A9EA96024B7BCF050FD300048984333D97FFB40DD0D85BD55315924B013AAC7911093A9OE4BJ).

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

Пункты 5 – 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416

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

Пункт 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

**3.4. Требования к порядку изменения перечня услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Определение порядка изменения перечня услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – обязательное условие договора управления многоквартирным домом.

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

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, **порядок изменения такого перечня,**…

Пункт 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ

Жилищное законодательство не устанавливает требования к порядку изменения перечня услуг и работ по договору управления многоквартирным домом. Такой порядок должен быть определен соглашением сторон договора (собственников помещений и управляющей организации) и зафиксирован в договоре управления многоквартирным домом. В составе условий договора управления порядок изменения перечня услуг и работ должен быть утвержден решением общего собрания собственников помещений в доме.

# УСЛУГИ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Обеспечение возможности пользоваться коммунальными услугами – это неотъемлемая часть деятельности по обеспечению благоприятных условий проживания граждан в многоквартирном доме[[12]](#footnote-12).

Основными правовыми документами, регулирующими вопросы, связанные с предоставлением коммунальных услуг, являются Жилищный кодекс и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, условия и порядок заключения соответствующих договоров, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Часть 1 статьи 157 ЖК РФ

**Коммунальные услуги** – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Пункт 2 Правил предоставления коммунальных услуг

**Коммунальные ресурсы** – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Пункт 2 Правил предоставления коммунальных услуг

**Перечень коммунальных услуг**, которые могут (должны) быть предоставлены гражданам, проживающим в многоквартирном доме, **определяется уровнем благоустройства многоквартирного дома** – наличием и составом внутридомовых инженерных систем, включенных в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов) относится к коммунальным услугам[[13]](#footnote-13).

Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома – качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая **наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем**.

Пункт 2 Правил предоставления коммунальных услуг

**Потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг**:

а) **холодное водоснабжение**, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных настоящими Правилами, – в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

б) **горячее водоснабжение**, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных настоящими Правилами, – в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

в) **водоотведение**, то есть отведение сточных вод из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных настоящими Правилами, из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, – по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам;

г) **электроснабжение**, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных настоящими Правилами, – в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

д) **газоснабжение**, то есть снабжение газом, подаваемым по централизованным сетям газоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

е) **отопление**, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения № 1 к настоящим Правилам;

ж) **обращение с твердыми коммунальными отходами**, то есть транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирном доме.

Пункт 4 Правил предоставления коммунальных услуг

**Правила предоставления коммунальных услуг регулируют все отношения при предоставлении коммунальных услуг потребителям** – собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Правила регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их **права и обязанности**, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также **порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг**, **порядок определения размера платы** за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, **порядок перерасчета размера платы** за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, **порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением **ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг**.

Пункт 1 Правил предоставления коммунальных услуг

**Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, заключаемого с исполнителем в письменной форме** или **путем совершения потребителем действий**, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (конклюдентные действия).

Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пунктах 9, 10, 11 и 12 настоящих Правил.

**Договор**, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем **в письменной форме или путем совершения потребителем действий**, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее – **конклюдентные действия**).

Пункт 6 Правил предоставления коммунальных услуг

В соответствии с действующим законодательством **исполнителем коммунальных услуг** для потребителей в многоквартирном доме может быть:

а) **управляющая организация**;

б) **ресурсоснабжающая организация**, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами.

**При управлении многоквартирным домом управляющей организацией** **она несет ответственность перед собственниками** помещений 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, **или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса** <*предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями по договорам с каждым из собственников помещений*>**, за обеспечение готовности инженерных систем <**входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг>.

Часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ

В случае если **управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг**, в договоре управления многоквартирным домом должны содержаться условия предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме:

**Условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме** в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются:

а) **в договоре управления многоквартирным домом**, заключаемом собственниками помещений в многоквартирном доме или органом управления товарищества или кооператива с управляющей организацией, выбранной в установленном жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=352654BE5AA7C6AA0760789364F08D68A5475E6B87FBB63654C7AE0C2E62C1886C2DCD093BC1CE0677B4DCB4E83065498D59266B026FB443D0p8K) Российской Федерации порядке для управления многоквартирным домом.

При этом **управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг** того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг, за исключением случаев, указанных в [подпунктах "г"](consultantplus://offline/ref=352654BE5AA7C6AA0760789364F08D68A546576C8EF2B63654C7AE0C2E62C1886C2DCD0E3FC1CC542FFBDDE8AF65764A855924631DD6p4K) - ["ж" пункта 17](consultantplus://offline/ref=352654BE5AA7C6AA0760789364F08D68A546576C8EF2B63654C7AE0C2E62C1886C2DCD0E3FC2CC542FFBDDE8AF65764A855924631DD6p4K) настоящих Правил

Пункт 9 Правил предоставления коммунальных услуг

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

…**перечень коммунальных услуг**, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со [статьей 157.2](consultantplus://offline/ref=BAADCEDCBF74496A7577B3DC2266502FC09FF43A921FF725A1E5B9DCB2EBA2F209E514D484BAD38017F6DD99FCD69DEF32FD364CA1u6RCI) настоящего Кодекса <*предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями по договорам с каждым из собственников помещений*>

Пункт 2 части 3 статьи 162 ЖК РФ

**Условия договора**, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, **установлены Правилами предоставления коммунальных услуг**.

19. Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, должен включать:

в) следующие сведения о потребителе:

для физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии), дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии);

для юридического лица - наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации, контактный телефон;

г) адрес помещения в многоквартирном доме или жилого дома (домовладения), собственникам или пользователям которых предоставляются коммунальные услуги, с указанием общей площади помещения или жилого дома (домовладения), общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, площади жилых и нежилых помещений, вида деятельности, осуществляемой в нежилом помещении, а также количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, и иных сведений, необходимых для расчета платы за коммунальные услуги в соответствии с настоящими Правилами;

ж) порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, показаний приборов учета или иным указанным в настоящих Правилах способом;

з) сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки, а также порядок и условия приема показаний приборов учета;

Пункт 19 Правил предоставления коммунальных услуг

**Управляющая организация, управляющая многоквартирным домом по договору управления, не является исполнителем коммунальных услуг в случаях,** установленных статьей 157.2 Жилищного кодекса.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом коммунальные услуги собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в следующих случаях:

1) **при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения**, предусмотренного [пунктом 4.4 части 2 статьи 44](consultantplus://offline/ref=FFBAD77AF0BB05AB6408DBB9BE6818D5DA579F98921A8C5F7CD2A2600BF8B1FA036C134D1CCB1B6488631BB94532F9B5E6CD8FA248U249O) настоящего Кодекса <*о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами*>;

2) при прекращении заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее в настоящей статье - лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом) и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее также - договор ресурсоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами вследствие одностороннего отказа ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами по основанию, предусмотренному [частью 2](consultantplus://offline/ref=FFBAD77AF0BB05AB6408DBB9BE6818D5DA579F98921A8C5F7CD2A2600BF8B1FA036C134D1DCF1B6488631BB94532F9B5E6CD8FA248U249O) настоящей статьи;

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключены договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

Часть 1 статьи 157.2 ЖК РФ

Таким образом, в зависимости от наступления случаев, установленных в части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса, управляющая организация может предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме:

1) весь перечень коммунальных услуг, определенный уровнем благоустройства дома, а также услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами;

2) отдельные виды (несколько) коммунальных услуг;

3) одну коммунальную услугу;

4) ни одной из видов коммунальных услуг.

**Обязанности, возложенные на управляющую организацию в случае, если она не является исполнителем коммунальных услуг**:

…обеспечивать … постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее – обеспечение готовности инженерных систем).

Часть 1 статьи 161 ЖК РФ

В случае, предусмотренном статьей 157.2 ЖК РФ, управляющая организация обязана:

1) **предоставлять** ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами **информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета** (**при предоставлении таких показаний** собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме **управляющей организации**) и **коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме**;

2) **осуществлять контроль качества** **коммунальных ресурсов** и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

3) **принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей** жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме **обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами**, **нарушениях при расчете размера платы** за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) **обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу** в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

Часть 11 статьи 161 ЖК РФ

**Управляющие организации**, …, осуществляющие управление многоквартирными домами, **не вправе отказываться от заключения** в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, **договоров … в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями**, которые осуществляют 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), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами ...

Часть 12 статьи 161 ЖК РФ

# УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Регулирование в договоре управления многоквартирным домом отношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт) зависит от способа формирования фонда капитального ремонта – на специальном счете или на счете регионального оператора капитального ремонта.

Хотя в часть 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса не были внесены изменения после дополнения Жилищного кодекса разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»[[14]](#footnote-14) и по-прежнему действует норма, согласно которой 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 (то есть и за проведение капитального ремонта), тем не менее раздел IX Жилищного кодекса определяет новый характер отношений при организации проведения капитального ремонта:

при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете за своевременное проведение капитального ремонта (в сроки и с перечнем работ, установленными региональной программой капитального ремонта) отвечают собственники помещений в многоквартирном доме;

при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора за своевременное проведение капитального ремонта (в сроки и с перечнем работ, установленными региональной программой капитального ремонта) отвечает региональный оператор:

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки **проведения собственниками помещений** в таких домах и (**или) региональным оператором** капитального ремонта многоквартирных домов.

Часть 1 статьи 168 ЖК РФ

…**собственники помещений** в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумулирование соответствующих денежных средств на специальном счете, **самостоятельно организуют проведение капитального ремонта** общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски.

…порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая **поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта**, определяется собственниками помещений в этом доме.

Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы», п. 7.1

**Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта** общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, **в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта**, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, …

Часть 1 статьи 182 ЖК РФ

**При любом способе формирования фонда капитального ремонта** у управляющей организации есть **обязанность, установленная Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами** - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома (см. подпункт «в» пункта 4 Правил), на основании которого собственники вправе в любое время принять решение о капитальном ремонте:

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме **по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом** или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Часть 2 статьи 189 ЖК РФ

**Обязанность управляющей организации** **при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете** – своевременно направить собственникам помещений предложение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой:

**Не менее чем за шесть месяцев** (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, **лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом** или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме… представляет таким собственникам **предложения** о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Часть 3 статьи 189 ЖК РФ

Кроме того, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут по договоренности в управляющей организацией, поручить ей услуги, связанные с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете:

3.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на **оказание услуг по представлению платежных документов**, в том числе с использованием системы, **на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет**, об определении порядка представления платежных документов и **о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг**. При этом **выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним**.

3.2. Уполномоченное лицо, указанное в части 3.1 настоящей статьи, обязано представлять владельцу специального счета в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт.

Части 3.1 и 3.2 статьи 175 ЖК РФ

Кроме того, управляющей организации может быть заказана **услуга по работе с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт** (это именно услуга по договору, а не обязанность управляющей организации по закону!).

В случае если **управляющая организация** выбрана собственниками помещений владельцем специального счета и согласилась выполнять функции владельца специального счета, она должна выполнять обязанности владельца специального счета, установленные Жилищным кодексом.

**В соответствии с Жилищным кодексом владелец специального счета обязан**:

* обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета – не позднее 15 дней с даты уведомления его о том, что он определен владельцем специального счета, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 5 статьи 170 ЖК РФ);
* представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта (с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений), справки банка об открытии специального счета – в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета (часть 1 статьи 172 ЖК РФ);
* вести учет средств, поступивших на специальный счет в соответствии с установленными правилами (часть 7 статьи 177 ЖК РФ);
* представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров (часть 3 статьи 172 ЖК РФ);
* предоставлять по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по специальному счету, вести учет средств, поступивших на специальный счет, в соответствии с установленными Жилищным кодексом правилами (часть 7 статьи 177 ЖК РФ);
* в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме давать указания банку о перечислении со специального счета денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (части 4 и 5 статьи 177 ЖК РФ);
* на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса (часть 1 статьи 175.1 ЖК РФ);
* осуществлять контроль соответствия российской кредитной организации требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса и, в случае если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям:
  + уведомить в письменной форме и с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета – в течение 15 дней с момента размещения соответствующей информации Центральным банком Российской Федерации;
  + самостоятельно определить российскую кредитную организацию, в случае если в установленный 2-месячный срок собственники помещений не приняли решения о выборе иной российской кредитной организации, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного по этому вопросу;
  + в течение 15 дней с определения иной российской кредитной организации открыть специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ (часть 2.1 статьи 176 ЖК РФ);
* при получении уведомления органа государственного жилищного надзора о наличии задолженности в фонд капитального ремонта в размере более 50 % от размера начисленных взносов на капитальный ремонт предпринять меры, направленные на ее погашение, в том числе:
  + не позднее 5 дней проинформировать в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, о наличии задолженности, необходимости ее погашения в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления и о последствиях, предусмотренных Жилищным кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок;
  + инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности – при непогашении такой задолженности за 2 месяца до истечения установленного срока (части 8 и 9 статьи 173 ЖК РФ);
* подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на счет регионального оператора или на новый специальный счет – в течение 10 дней после получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта либо о замене кредитной организации для открытия специального счета (части 4 и 5 статьи 176 ЖК РФ);
* перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора – в течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, в течение 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (части 6 и 10 статьи 173 ЖК РФ);
* при изменении способа формирования фонда капитального ремонта передать региональному оператору все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (часть 7 статьи 173 ЖК РФ);
* передать новому владельцу специального счета документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии) – в течение 3 дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета (часть 12 статьи 175 ЖК РФ).

**При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора** управляющей организации решением общего собрания может быть поручено быть **представителем собственников** помещений в многоквартирном доме, который от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочен участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (см. пункт 3 части 5 статьи 189 ЖК РФ).

# ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ И ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

Обязанность собственников своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги определена частью 1 статьи 153 ЖК РФ.

|  |
| --- |
| Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.  Часть 1 статьи 153 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| 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 путём внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном [частью 1.1](#Par2) настоящей статьи.  Часть 1 статьи 158 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений.  Пункт 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»[[15]](#footnote-15) |

Обязательное содержание разделов договора управления многоквартирным домом в части ценообразования услуг по содержанию и ремонту жилого помещения регулируется жилищным законодательством.

|  |
| --- |
| В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:  - порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы  Пункт 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Условие о цене договора управления, порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт общего имущества, в том числе сверх минимального взноса или дополнительного взноса, и порядке внесения соответствующей платы и взносов и порядке их изменения.  Часть 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом[[16]](#footnote-16) |

## ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

Порядок определения цены договора управления устанавливается исходя их перечня работ и услуг и способу ценообразования на работы и услуги по управлению и содержанию жилых помещений в многоквартирным доме.

Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, регулируется Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения». **Обязательные услуги и работы должны быть оплачены**.

Порядок определения цены договора помимо жилищного регулируется гражданским законодательством.

|  |
| --- |
| Исполнение договора оплачивается **по цене, установленной соглашением сторон**.  В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.  Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.  В случаях, когда в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.  Статья 424 Гражданского Кодекса Российской Федерации |

|  |
| --- |
| Цена договора управления может определяться исходя из **планово-договорной стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг, включённых в перечень работ**, в перечень работ и услуг в соответствии с подпунктами пункта 3 Примерных условий договора управления многоквартирным домом[[17]](#footnote-17) (*см. ниже*) и стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объёмами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утверждёнными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.  Часть 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

|  |
| --- |
| Условие о предмете договора управления (состав выполняемых по договору управления работ, оказываемых услуг и (или) видах деятельности, отнесенных законодательством Российской Федерации к сфере управления многоквартирными домами, в том числе:  а) перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;  б) перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) в зависимости от степени благоустройства такого дома;  в) перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартом управления многоквартирным домом (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416);  г) перечень работ (услуг) по капитальному ремонту, которые могут оказываться и выполняться управляющей организацией или иной подрядной организацией.  Подпункты «а»-«г» пункта 3 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

|  |
| --- |
| Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ, включённых в перечень работ, услуг в соответствии с подпунктом «г» пункта 3 Примерных условий договора управления, и периоду внесения такого взноса.  Подпункт в) пункта 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

|  |
| --- |
| Условие о цене договора управления может также включать порядок использования денежных средств на нужды содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, полученных управляющей организацией в результате экономии, в том числе в результате проведения энергосберегающих мероприятий в многоквартирном доме.  Подпункт «г» пункта 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

## ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

**Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения устанавливается исполнителем данных услуг (управляющей компанией или иной специализированном организацией), а не собственниками помещений в многоквартирном доме**. Исполнитель работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения предоставляет коммерческое предложение по стоимости всего пакета работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения. Данное предложение является предметом переговоров между представителями собственников помещений в многоквартирном доме и представителем исполнителя. В случае если представители собственников и исполнителя достигли договорённости относительно размера платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то собственники помещений в многоквартирном доме выносят вопрос о размере платы за содержание ремонт жилого помещения для голосования на общем собрании собственников.

|  |
| --- |
| Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.  Часть 1 статьи 156 ЖК РФ  Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключёнными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.  Пункт 10 статьи 155 ЖК РФ |

Состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме определяется жилищным законодательством:

|  |
| --- |
| Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:  1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;  2) взнос на капитальный ремонт;  3) плату за коммунальные услуги.  Часть 2 статьи 154 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.  Часть 9.1 статьи 156 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться за указанный в договоре управления период исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг, включенных в перечень работ, услуг в соответствии с подпунктами «в» и «г» Примерных условий договора управления многоквартирным домом (см. ниже), в том числе с учётом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, пропорционально доле собственника на общее имущество в многоквартирном доме и периода (количества месяцев) оплаты соответствующей планово-договорной стоимости работ, работ, услуг, соразмерно которой определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае если договором управления предусматривается возможность создания резервов для финансирования ремонтных работ, а также непредвиденных неотложных работ за счёт целевых средств, которые управляющая организация получает от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, то в договоре управления должны содержаться порядок учёта и расходования таких целевых средств, в том числе случаи, когда указанные средства не включаются в цену договора управления.  Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на период более одного календарного года с учётом применения указанного в договоре управления индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг, установленной в договоре управления на соответствующий год действия такого договора.  Подпункт «а» пункта 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

|  |
| --- |
| Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро- , тепло- , газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учёта, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платёжных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.  Пункт 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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[[18]](#footnote-18) |

|  |
| --- |
| При определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учётом предложений управляющей организации. Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчёт (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения, а в случае, если размер такой платы превышает размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - гг. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), - в том числе обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчёта годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности их выполнения. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.  Пункт 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 |

|  |
| --- |
| 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, обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном Правилами 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.  Пункт 6 Правил 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) |

## ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

|  |
| --- |
| Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.  Часть 10 статьи 156 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г., а также условиями договора управления.  Подпункт а) пункта 9 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

|  |
| --- |
| 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.  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.  Пункты 7-8 Правил 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 |

|  |
| --- |
| В случаях, указанных в пункте 6 «Правил 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», размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:  base_1_313891_32768,  где:  base_1_313891_32769- размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);  base_1_313891_32770- стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);  base_1_313891_32771- количество календарных дней в месяце;  base_1_313891_32772- количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.  При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (base_1_313891_32773), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание 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 жилого помещения.  Для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (base_1_313891_32774), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с пунктом 11 «Правил 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».  Пункты 10-12 Правил 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 |

|  |
| --- |
| 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.  Пункт 14 Правил 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 |

## ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

|  |
| --- |
| Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив).  Часть 1 статьи 155 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:  1) платёжных документов (в том числе платёжных документов в электронной форме, размещённых в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;  2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещённой в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платёжном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платёжном документе.  Часть 2 статьи 155 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных [статьей 171](consultantplus://offline/ref=354D0948B8D84B881CE1E812A494ABC495A3422C258F1B44C4B8479401B86F8AD5A8A1C79DCB83E90D16EACA2A85688FD108D3B190PFM2N) настоящего Кодекса.  Часть 7 статьи 155 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.  Часть 11 статьи 155 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Лица, несвоевременно и (или) не полностью внёсшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведённой в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.  Часть 14 статьи 155 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы, в том числе на основании договоров на поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, на предоставление коммунальных услуг, заключённых в электронной форме с использованием системы.  Часть 17 статьи 155 ЖК РФ |

|  |
| --- |
| Условия о сроках и порядке внесения платы по договору управления, в том числе о способах положения платы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации могут быть изменены сторонами договора управления в отношении внесения платы за коммунальные услуги и способах выставления управляющей компанией платёжных документов.  Пункт 10 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

# ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

**Порядок осуществления контроля** за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом **является существенным условием договора** управления согласно статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

|  |
| --- |
| 1. **Договор считается заключённым, если между сторонами**, в требуемой в подлежащих случаях форме, **достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.**  Существенными являются условия о предмете договора, **условия, которые названы в законе** или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.  Пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ  В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:  **порядок осуществления контроля** за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.  Пункт 4 части 3 статья 162 ЖК РФ |

Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ является выполнением стандарта, обеспечивающего управление многоквартирным домом

|  |
| --- |
| Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:  организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утверждённым решением собрания, в том числе:<…>  осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приёмки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;  <…>  обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом...  Подпункты «д» и «з» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами[[19]](#footnote-19) |

**ЛИЦА, УПОЛНОМОЧЕННЫЕ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ КОНТРОЛЬ ОТ ИМЕНИ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Полномочиями по осуществлению контроля** за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, качеством предоставляемых коммунальных услуг обладают:

* собственники помещений в соответствии с условиями договора управления:

|  |
| --- |
| Собственники помещений в соответствии с условиями договора <…> вправе:  получать <…> информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;  проверять объёмы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ <…>  Пункт 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме[[20]](#footnote-20) |

* совет многоквартирного дома на основании закона:

|  |
| --- |
| Совет многоквартирного дома:  осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме  Пункт 5 части 5 статьи 161.1 ЖК РФ |

* председатель совета многоквартирного дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме или решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:

|  |
| --- |
| Председатель совета многоквартирного дома:  осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключённым 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<…>[[21]](#footnote-21)  Пункт 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ |

Полномочия по осуществлению контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, качеством предоставляемых коммунальных услуг могут быть предоставлены:

* комиссии собственников, которая создаётся по решению общего собрания или совета многоквартирного дома с целью осуществления контроля за исполнением управляющей организацией обязанностей по договору управления многоквартирным домом:

|  |
| --- |
| Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.  Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.  Части 11, 12 статьи 161.1 ЖК РФ |

Документами, подтверждающими полномочия на осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом, являются соответственно:

- выписка из протокола общего собрания собственников помещений, оформленного в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, о наделении полномочиями осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- выписка из протокола заседания совета многоквартирного дома об избрании комиссии собственников помещений и наделении её полномочиями осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом.

**ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ И ОФОРМЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КОНТРОЛЯ**

Гражданским законодательством предоставлено право заказчику (собственникам помещений) в любое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком (управляющей организацией).

Собственники помещений в многоквартирном доме и их представители могут контролировать выполнение управляющей организацией её обязательств по договору управления многоквартирным домом различными способами, в том числе:

1) путём рассмотрения информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, раскрываемой управляющей организацией:

|  |
| --- |
| Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:  <…> в том числе: <…>  раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домов в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731  Подпункт «з» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

2) путём рассмотрения предоставляемых управляющей организацией отчётов:

|  |
| --- |
| Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:  <…> в том числе: <…>  предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом  Подпункт «з» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

3) путём направления управляющей организации заявок, предложений и обращений, запросов на информацию и рассмотрения предоставляемых управляющей организацией ответов, сведений, информации:

|  |
| --- |
| Собственники помещений в соответствии с условиями договора <…> вправе:  получать <…> информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ  Пункт 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме  Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:  <…> в том числе: <…>  прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме  Подпункт «з» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами  Условие о порядке осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления, включая:  получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома (с указанием периодичности и формы получения такой информации);  Подпункт «б» пункта 18 Примерных условий договора управления многоквартирным домом[[22]](#footnote-22) |

4) путём осуществления контроля качества оказываемых управляющей организацией услуг и выполняемых работ в ходе их оказания (выполнения) и при их приёмке:

|  |
| --- |
| 1. Заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность.  Часть 1 статьи 715 Гражданского кодекса РФ |

|  |
| --- |
| Собственники помещений в соответствии с условиями договора <…> вправе:  проверять объёмы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы)  Пункт 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме  Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:  <…>в том числе: <…>  обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приёмке.  Подпункт «з» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

Контроль хода и качества услуг и работ может осуществляться, в том числе, при личном присутствии собственников или уполномоченных ими лиц во время выполнения работ (оказания услуг), а также путём проведения соответствующей экспертизы:

|  |
| --- |
| <…> в договор управления многоквартирным домом рекомендуется включать следующие примерные условия:  Условие о порядке осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления, включая:  личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путём использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.  Подпункт «в» пункта 18 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

Результаты контроля отражаются в актах приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые составляются по установленной форме *(см. Приложение 9)*.

|  |
| --- |
| Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых 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, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.  Пункт 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме[[23]](#footnote-23)  Форма акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр |

**ФОРМА АКТА**

**ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

**ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[[24]](#footnote-24)**

АКТ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома [<1>](#Par82))

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

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

с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

именуем\_\_ в дальнейшем «Исполнитель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается правоустанавливающий документ)

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

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (далее – «Договор») услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида работы (услуги) [<2>](#Par83) | Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги) | Единица измерения работы (услуги) | Стоимость [<3>](#Par84)/сметная стоимость [<4>](#Par85) выполненной работы (оказанной услуги) за единицу | Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

2. Всего за период с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(прописью)

рублей.

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

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

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

Подписи Сторон:

Исполнитель - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ФИО) (подпись)

--------------------------------

Примечания:

<1> В соответствии с [пунктом 4 части 8 статьи 161.1](consultantplus://offline/ref=6CC64B6075EF6C679FAE787AD8EFD28EEA19918E105927A45C08FC35F1AFB53F0A19B74BC102F4F36EB348BDCC209EEC53A731E5D267D6A1fEm3N) Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2011, № 23, ст. 3263; 2014, № 30, ст. 4264; 2015, № 27, ст. 3967) председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<2> Минимальный [перечень](consultantplus://offline/ref=6CC64B6075EF6C679FAE787AD8EFD28EEA1994851E5C27A45C08FC35F1AFB53F0A19B74BC103F5F668B348BDCC209EEC53A731E5D267D6A1fEm3N) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

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

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

**Акты о предоставлении услуг, выполнении работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

Случаи предоставления собственникам помещений услуг, включая коммунальные, **ненадлежащего качества** и/или выполнения работ, предусмотренных договором управления **с перерывами, превышающими установленную продолжительность** фиксируются в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, который составляется в установленном порядке.

|  |
| --- |
| 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.  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.  Пункты 15, 16 Правил 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[[25]](#footnote-25)  108. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. <…>  109. <…> Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.  Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.  110 (1). В случае непроведения исполнителем проверки в срок, установленный в пункте 108 настоящих Правил, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив <…>  Пункты 108,109, 110(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов[[26]](#footnote-26) |

Собственники помещений вправе контролировать работы по актированию **ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственников помещений в многоквартирном доме,** причинённого действиями (бездействием) управляющей организации в ходе выполнения договора управления.

|  |
| --- |
| 151. Вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению исполнителем в полном объёме независимо от вины исполнителя.<…>  152. В случае причинения исполнителем ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причинённого ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинён.<…> Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передаётся потребителю (или его представителю), второй - остаётся у исполнителя.  Пункты 151, 152 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

Контроль за **обеспечением надлежащего содержания** общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в ходе **осмотров общего имущества**.

|  |
| --- |
| 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<…>  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) <…>  Пункты 13,14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме |

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ КОНТРОЛЯ**

Управляющая организация обязана раскрывать информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством РФ по утверждённым Минстроем России формам*.*

|  |
| --- |
| Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующего стандарта:  <…> раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со [стандартом](consultantplus://offline/ref=1A28EF2E9C6A5C3D76BDEB58761EAFA3BA66B53EA75D871575057FE92BC08F936CFA9D95260023BDD9823A48B95790BC2EF94F527685A8F1C7B9H) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 <…>  Подпункт «з» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами  3. Управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:  г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;  д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твёрдых коммунальных отходов);  е) информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;  ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома <…>  5. Управляющими организациями информация раскрывается путём:  а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации  сайт управляющей организации;  сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;  сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность  6. <…>Управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны 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.  8. Раскрытие управляющей организацией информации осуществляется по формам, утверждённым министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. <…>  Пункты 3, 5, 6, 8 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами[[27]](#footnote-27)  Форма 2.3. Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом  Форма 2.4. Сведения об оказываемых коммунальных услугах  Форма 2.5. Сведения об использовании общего имущества в многоквартирном доме  Форма 2.6. Сведения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме  Формы раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами[[28]](#footnote-28) |

Собственники помещений вправе получать информацию о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. Управляющая организация обязана предоставлять информацию по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

|  |
| --- |
| Собственники помещений в соответствии с условиями договора <…> вправе:  а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;  Подпункт «а» пункта 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме  В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:  предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным  Подпункт «ж» пункта 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме |

|  |
| --- |
| 34. Управляющая организация <…> предоставляет по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:  <…>  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причинённого ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинён, предусмотренного, [Правилами](consultantplus://offline/ref=E66FA4DD913F99069D39AE134A8FE7EC1293F88A8929D8CE167339E5D80AB1377A76B64618E6D127B81F75F392DA6225B05D0711133B7FB8aCgFK) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного [Правилами](consultantplus://offline/ref=E66FA4DD913F99069D39AE134A8FE7EC1293F38B8428D8CE167339E5D80AB1377A76B64618E6D325B81F75F392DA6225B05D0711133B7FB8aCgFK) 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, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного [Правилами](consultantplus://offline/ref=E66FA4DD913F99069D39AE134A8FE7EC1293F88A8929D8CE167339E5D80AB1377A76B64618E6D127B81F75F392DA6225B05D0711133B7FB8aCgFK) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354  35. Запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества или кооператива, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приёме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.  Пункты 34,35 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

Собственники помещений имеют право контролировать содержание журнала учёта заявок, который ведёт аварийно-диспетчерская служба управляющей организации.

|  |
| --- |
| Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить <…> ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесёнными в журнал учёта заявок записями.  Пункт 17 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

**УСТРАНЕНИЕ ПОСЛЕДСТВИЙ ВЫЯВЛЕННЫХ В ХОДЕ КОНТРОЛЯ НАРУШЕНИЙ**

Собственники помещений вправе требовать устранения выявленных в ходе контроля дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения

|  |
| --- |
| Собственники помещений в соответствии с условиями договора <…>вправе:  требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.  Подпункт «в» пункта 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме |

Оказание услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, влечёт изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

|  |
| --- |
| Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации  Часть 10 статьи 156 ЖК РФ  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  Пункт 6 Правил 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  При предоставлении в расчётном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчётный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.  Пункт 98 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

# ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОТЧЕТОВ ОБ ИСПОЛНЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТОВ**

Обязанность управляющей организации представлять отчёт по договору управления определена статьёй 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Отчёт должен представляться собственникам ежегодно в первом квартале текущего года за предыдущий год, если иное не предусмотрено договором управления.

|  |
| --- |
| Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год<…>.  Часть 11 статьи 162 ЖК РФ  Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующего стандарта:  <…>предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчётов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью, которая установлена решением собрания и договором управления многоквартирным домом<…>  Подпункт «з» пункта 4 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами[[29]](#footnote-29) |

В соответствии с буквой статьи 162 ЖК РФ договором управления может быть установлен как иной срок для предоставления годового отчёта, так и иной порядок отчётности, включающей помимо годового отчёта также промежуточные отчёты.

**ПОРЯДОК И ФОРМА ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТОВ**

Годовой отчёт о выполнении договора управления представляется управляющей организацией непосредственно собственникам помещений в многоквартирном доме, а также размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. В договоре управления может быть предусмотрен иной способ представления годового отчёта о выполнении договора управления.

|  |
| --- |
| 11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация <…> представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчёт в системе.  Часть 11 статьи 162 ЖК РФ  В системе <*ГИС ЖКХ*>должны размещаться:  <…>предусмотренный законодательством Российской Федерации отчёт о выполнении такого договора.  Пункт 38 части 1 статьи 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ  3. Управляющая организация <…> обязана раскрывать следующие виды информации:  и) отчёт об исполнении управляющей организацией договора управления;  <…>  5. Управляющими организациями информация раскрывается путём:  а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации  сайт управляющей организации;  сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;  сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность  6. <…>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.  8. Раскрытие управляющей организацией информации осуществляется по формам, утвержденным министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. <…>  Пункты 3, 5,6, 8 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами[[30]](#footnote-30)  В целях оказания управляющей организацией услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в договор управления многоквартирным домом (далее - договор управления) рекомендуется включать следующие примерные условия:  Условие о порядке предоставления управляющей организацией отчёта о выполнении договора управления за предыдущий год (далее - отчёт), включая срок представления отчёта, ответственность управляющей организации за просрочку представления отчёта и порядок рассмотрения возражений собственников и пользователями помещений в многоквартирном доме в отношении отчёта в целом или его отдельных положений (примерная форма отчёта приведена в Приложении № 2 к настоящим примерным условиям);  Пункт 14 Примерных условий договора управления многоквартирным домом[[31]](#footnote-31) |

Форма отчёта может прилагаться к договору управления многоквартирным домом.

|  |
| --- |
| Условие о порядке подписания и хранения договора управления и приложений к договору, примерный перечень которых может включать:  форма отчёта управляющей организации;  Подпункт «с» пункта 25 Примерных условий договора управления многоквартирным домом |

Примерные формы отчётов утверждены приказами Минстроя России:

а) в составе форм для раскрытия информации управляющей организацией (годовой отчёт) и

б) в качестве приложения к примерным условиям договора управления многоквартирным домом (отчёт за период)

.

**Форма 2.8[[32]](#footnote-32). Отчёт об исполнении управляющей организацией договора управления, а также отчёт о выполнении товариществом, кооперативом смет доходов и расходов за год**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры формы | | | | | | | Описание параметров формы | |
| N пп | Наименование параметра | Единица измерения | | Наименование показателя | Информация | | Порядок заполнения | Дополнительное описание |
| 1. | Дата заполнения/ внесения изменений | - | | Дата заполнения/ внесения изменений |  | | Указывается календарная дата первичного заполнения или внесения изменений в форму. |  |
| 2. | Дата начала отчётного периода | - | | Дата начала отчётного периода |  | | Указывается календарная дата начала отчётного периода по раскрытию информации в рамках отчёта об исполнении управляющей организацией договора управления, а также о выполнении товариществом или кооперативом смет доходов и расходов. |  |
| 3. | Дата конца отчётного периода | - | | Дата конца отчётного периода |  | | Указывается календарная дата конца отчётного периода по раскрытию информации в рамках отчёта об исполнении управляющей организацией договора управления, а также о выполнении товариществом или кооперативом смет доходов и расходов. |  |
| Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | | | | | | | | |
| 4. | Авансовые платежи потребителей (на начало периода) | руб. | Авансовые платежи потребителей (на начало периода) | |  | Указывается сумма денежных средств по многоквартирному дому, образованная вследствие внесения потребителями авансовых платежей за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на конец предыдущего отчётного периода, перешедшая на текущий отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 5. | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода) | руб. | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода) | |  | Указывается сумма неиспользованных за предыдущий отчётный период денежных средств по многоквартирному дому, образованная вследствие внесения платы потребителями за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и перешедшая на текущий отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 6. | Задолженность потребителей (на начало периода) | руб. | Задолженность потребителей (на начало периода) | |  | Указывается сумма непогашенной задолженности потребителей за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, образованная на конец предыдущего отчётного периода и перешедшая на текущий отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 7. | Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту, в том числе: | руб. | Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту | |  | Указывается общий размер начислений потребителям многоквартирного дома за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период. | |  |
| 8. | - за содержание дома | руб. | Начислено за содержание дома | |  | Указывается сумма начислений потребителям многоквартирного дома за содержание дома, входящая в сумму общего размера начислений за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 9. | - за текущий ремонт | руб. | Начислено за текущий ремонт | |  | Указывается сумма начислений потребителям многоквартирного дома за текущий ремонт, входящая в сумму общего размера начислений за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 10. | - за услуги управления | руб. | Начислено за услуги управления | |  | Указывается сумма начислений потребителям многоквартирного дома за услуги управления, входящая в сумму общего размера начислений за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 11. | Получено денежных средств, в том числе | руб. | Получено денежных средств | |  | Указывается общий размер полученных денежных средств за отчётный период по многоквартирному дому за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. | |  |
| 12. | - денежных средств от собственников/ нанимателей помещений | руб. | Получено денежных средств от собственников/нанимателей помещений | |  | Указывается сумма денежных средств, полученных в течение отчётного периода от собственников/нанимателей помещений, входящая в сумму общего размера полученных денежных средств за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период по многоквартирному дому. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 13. | - целевых взносов от собственников/ нанимателей помещений | руб. | Получено целевых взносов от собственников/нанимателей помещений | |  | Указывается сумма денежных средств, полученных в течение отчётного периода по целевым взносам от собственников/ нанимателей помещений, входящая в сумму общего размера полученных денежных средств за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период по многоквартирному дому. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 14. | - субсидий | руб. | Получено субсидий | |  | Указывается сумма денежных средств, поступивших в течение отчётного периода по полученным субсидиям, входящая в сумму общего размера полученных денежных средств за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период по многоквартирному дому. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 15. | - денежных средств от использования общего имущества | руб. | Получено денежных средств от использования общего имущества | |  | Указывается сумма денежных средств, полученных в течение отчётного периода от использования общего имущества, входящая в сумму общего размера полученных денежных средств за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период по многоквартирному дому. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 16. | - прочие поступления | руб. | Прочие поступления | |  | Указывается сумма денежных средств, полученных в течение отчётного периода по прочим поступлениям, входящая в сумму общего размера полученных денежных средств за оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период по многоквартирному дому. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 17. | Всего денежных средств с учётом остатков | руб. | Всего денежных средств с учётом остатков | |  | Указывается сумма полученных денежных средств за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчётный период по многоквартирному дому с учётом авансовых платежей потребителей и неиспользованных средств за такой период. | |  |
| 18. | Авансовые платежи потребителей (на конец периода) | руб. | Авансовые платежи потребителей (на конец периода) | |  | Указывается сумма денежных средств по многоквартирному дому, образованная вследствие внесения потребителями авансовых платежей за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на конец отчётного периода. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 19. | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода) | руб. | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода) | |  | Указывается сумма неиспользованных в отчётном периоде денежных средств на конец отчётного периода по многоквартирному дому, образованная вследствие внесения платы потребителями за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 20. | Задолженность потребителей (на конец периода) | руб. | Задолженность потребителей (на конец периода) | |  | Указывается сумма непогашенной задолженности потребителей за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, образованная на конец отчётного периода. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту в отчётном периоде (заполняется по каждому виду работ (услуг)). | | | | | | | | |
| 21. | Наименование работ (услуг) | - | Наименование работ (услуг) | |  | Указывается наименование работ (услуг) | |  |
| 22. | Годовая фактическая стоимость работ (услуг) | руб. | Годовая фактическая стоимость работ (услуг) | |  | Указывается фактическая общая годовая стоимость выполнения работы (услуги). | |  |
| Детальный перечень выполненных работ (оказанных услуг) в рамках выбранной работы (услуги) (заполняется по каждой выполненной работе (оказанной услуге) в [пункте 21](#Par153) настоящего документа). | | | | | | | | |
| 23. | Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг) | - | Наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг) | |  | Указывается наименование работы (услуги), выполняемой в рамках указанного раздела работ (услуг). | |  |
| 24. | Периодичность выполнения работ (оказания услуг) | - | Периодичность выполнения работ (оказания услуг) | |  | Указывается периодичность выполнения работы (услуги). | | Заполняется при наличии информации по детализированной работе |
| 25. | Единица измерения | - | Единица измерения | |  | Указывается единица измерения объёма работы (услуги). | | Заполняется при наличии информации по детализированной работе |
| 26. | Стоимость на единицу измерения | руб. | Стоимость на единицу измерения | |  | Указывается стоимость работы (услуги) на указанную единицу измерения. | | Заполняется при наличии информации по детализированной работе |
| Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг) | | | | | | | | |
| 27. | Количество поступивших претензий | ед. | Количество поступивших претензий | |  | Указывается общее количество поступивших и зарегистрированных за отчётный период претензий потребителей по качеству выполненных работ (оказанных услуг). Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 28. | Количество удовлетворённых претензий | ед. | Количество удовлетворённых претензий | |  | Указывается количество удовлетворённых претензий потребителей за отчётный период по качеству выполненных работ (оказанных услуг). Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 29. | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | ед. | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | |  | Указывается количество претензий потребителей за отчётный период по качеству выполненных работ (оказанных услуг), в удовлетворении которых было отказано. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 30. | Сумма произведённого перерасчёта | руб. | Сумма произведённого перерасчёта | |  | Указывается общая сумма произведённого перерасчёта по результатам удовлетворения претензий потребителей по качеству выполненных работ (оказанных услуг) за отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| Общая информация по предоставленным коммунальным услугам | | | | | | | | |
| 31. | Авансовые платежи потребителей (на начало периода) | руб. | Авансовые платежи потребителей (на начало периода) | |  | Указывается сумма денежных средств по многоквартирному дому, образованная вследствие внесения потребителями авансовых платежей за коммунальные услуги за предыдущий отчётный период и перешедшая на текущий отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 32. | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода) | руб. | Переходящие остатки денежных средств (на начало периода) | |  | Указывается сумма неиспользованных за предыдущий отчётный период денежных средств по многоквартирному дому, образованная вследствие внесения платы за коммунальные услуги, перешедшая на текущий отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 33. | Задолженность потребителей (на начало периода) | руб. | Задолженность потребителей (на начало периода) | |  | Указывается сумма непогашенной задолженности потребителей за предоставленные коммунальные услуги, образованная на конец предыдущего отчётного периода и перешедшая на текущий отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 34. | Авансовые платежи потребителей (на конец периода) | руб. | Авансовые платежи потребителей (на конец периода) | |  | Указывается сумма денежных средств по многоквартирному дому, образованная на конец отчётного периода вследствие внесения потребителями авансовых платежей за коммунальные услуги. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 35. | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода) | руб. | Переходящие остатки денежных средств (на конец периода) | |  | Указывается сумма неиспользованных в отчётном периоде денежных средств по многоквартирному дому, образованная вследствие внесения платы за коммунальные услуги, перешедшая на текущий отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 36. | Задолженность потребителей (на конец периода) | руб. | Задолженность потребителей (на конец периода) | |  | Указывается сумма непогашенной задолженности потребителей за предоставленные коммунальные услуги, образованная на конец отчётного периода. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| Информация о предоставленных коммунальных услугах (заполняется по каждой коммунальной услуге) [<\*>](#Par392) | | | | | | | | |
| 37. | Вид коммунальной услуги | - | Вид коммунальной услуги | |  | Указывается вид коммунальной услуги. | |  |
| 38. | Единица измерения | - | Единица измерения | |  | Указывается единица измерения объема потребления коммунальной услуги. | |  |
| 39. | Общий объем потребления | нат. показ. | Общий объем потребления | |  | Указывается общий объем потребления коммунального ресурса за отчётный период по многоквартирному дому в соответствии с выбранной единицей измерения. | |  |
| 40. | Начислено потребителям | руб. | Начислено потребителям | |  | Указывается общий размер начислений потребителям за предоставление коммунальной услуги за отчётный период по многоквартирному дому. | |  |
| 41. | Оплачено потребителями | руб. | Оплачено потребителями | |  | Указывается общий размер оплаченных потребителями начислений за предоставление коммунальной услуги за отчётный период по многоквартирному дому. | |  |
| 42. | Задолженность потребителей | руб. | Задолженность потребителей | |  | Указывается общий размер непогашенной задолженности потребителей за предоставление коммунальной услуги на конец отчётного периода по многоквартирному дому. | |  |
| 43. | Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | |  | Указывается общий размер начислений поставщиком (поставщиками) управляющей организации, товариществу, кооперативу за поставку коммунального ресурса за отчётный период по многоквартирному дому. | |  |
| 44. | Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | |  | Указывается общий размер оплаченных управляющей организацией, товариществом, кооперативом поставщику (поставщикам) начислений за поставку коммунального ресурса за отчётный период по многоквартирному дому. | |  |
| 45. | Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | руб. | Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса | |  | Указывается общий размер непогашенной задолженности управляющей организации, товарищества, кооператива перед поставщиком (поставщиками) по результатам произведённой оплаты поставленного за отчётный период коммунального ресурса по многоквартирному дому. | |  |
| 46. | Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | руб. | Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса | |  | Указывается общий размер уплаченных управляющей организацией, товариществом, кооперативом поставщику (поставщикам) пени и штрафов за поставку коммунального ресурса за отчётный период по многоквартирному дому. | |  |
| Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг | | | | | | | | |
| 47. | Количество поступивших претензий | ед. | Количество поступивших претензий | |  | Указывается общее количество поступивших и зарегистрированных за отчётный период претензий потребителей по качеству выполненных работ (оказанных услуг). Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 48. | Количество удовлетворённых претензий | ед. | Количество удовлетворённых претензий | |  | Указывается количество удовлетворённых претензий за отчётный период по качеству выполненных работ (оказанных услуг). Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 49. | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | ед.. | Количество претензий, в удовлетворении которых отказано | |  | Указывается количество претензий потребителей за отчётный период по качеству выполненных работ (оказанных услуг), в удовлетворении которых было отказано. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 50. | Сумма произведённого перерасчёта | руб. | Сумма произведённого перерасчёта | |  | Указывается общая сумма произведённого перерасчёта по результатам удовлетворения претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг) за отчётный период. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников | | | | | | | | |
| 51. | Направлено претензий потребителям-должникам | ед. | Направлено претензий потребителям-должникам | |  | Указывается общее количество направленных потребителям претензий о наличии задолженности по оплате предоставленных коммунальных услуг за отчётный период по многоквартирному дому. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 52. | Направлено исковых заявлений | ед. | Направлено исковых заявлений | |  | Указывается общее количество направленных потребителям исковых заявления о возмещении задолженности по оплате предоставленных коммунальных услуг за отчётный период по многоквартирному дому. Допускается указание нулевого значения. | |  |
| 53. | Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы | руб. | Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы | |  | Указывается общая сумма полученных денежных средств от потребителей по результатам претензионно-исковой работы за отчётный период по многоквартирному дому. | |  |

--------------------------------

<\*> Данные сведения раскрываются, если организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, является исполнителем коммунальной услуги для потребителей в многоквартирном доме.

**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ОТЧЁТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ[[33]](#footnote-33)**

Отчёт управляющей организации о выполненных за отчётный период <\*> работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом (далее - отчёт) содержит информацию:

а) о соответствии в течение отчётного периода перечня, объёмов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчётного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчётного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчётах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключённым договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учёту) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учёту), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объёмов и стоимости произведённых работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключённым от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

л) о результатах сверки расчётов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчётном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчёта, а также о суммах, использованных в отчётном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

----------------------------

<\*> Указывается год, предыдущий текущему году, в котором предоставляется отчёт.

# ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

**Порядок взаимодействия управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме** определён разделом VII Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами[[34]](#footnote-34).

Взаимодействие с собственниками обеспечивается управляющей организацией в представительстве управляющей организации, которым является:

* действующий офис управляющей организации, либо
* многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора.

|  |
| --- |
| Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в том числе посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия <…>  Пункт 27 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

Взаимодействие с собственниками с управляющей организацией подразумевает:

* приём собственников помещений;
* предоставление оперативных ответов на поступающие вопросы;
* оказание любой помощи собственнику по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом.

|  |
| --- |
| Представительство управляющей организации предназначено для приёма собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является.  Пункт 28 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

Приём собственников осуществляет руководитель управляющей организации или уполномоченное лицо в установленные часы и дни, которые доведены до сведения собственников и нанимателей помещений:

|  |
| --- |
| Управляющая организация раскрывает в соответствии с разделом VIII настоящих Правил информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме уполномоченными лицами управляющей организации (далее - прием), который должен осуществляться не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется в представительстве управляющей организации лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей организации, а также иными уполномоченными лицами.  Пункт 29 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами  В случае если управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация, она обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:  б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:  <…>информация о днях и часах приема, <…>;  в) на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации:  <…>информация о днях и часах приема, <…>;  б) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет» информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.  Пункт 31 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами  Управляющими организациями информация раскрывается путем:  а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:  сайт управляющей организации;  сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;  сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;  Пункт 5 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами[[35]](#footnote-35)  Режим работы, в том числе часы личного приема граждан  Подпункт 13 формы 1.1. из Форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами[[36]](#footnote-36) |

Управляющая организация обязана обеспечить возможность записаться на прием:

* непосредственно в представительстве управляющей организации;
* по телефону управляющей организации;
* с использованием ГИС ЖКХ.

Сотрудник управляющей организации, осуществляя запись на прием, должен выяснить наличие информации о заявках обратившегося собственника в аварийно-диспетчерскую службу и внести данную информацию, а также информацию о дате приема, должности лица, осуществляющего прием, в журнал личного приема. Копия записи в журнале

личного приема передается обратившемуся собственнику.

|  |
| --- |
| Запись на прием осуществляется непосредственно в представительстве управляющей организации, по телефону управляющей организации или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Прием без предварительной записи ведется после приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием.  При осуществлении записи на прием сотрудник представительства управляющей организации выясняет наличие имеющихся заявок в аварийно-диспетчерскую службу от обратившегося собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, статус рассмотрения и результат выполнения указанных заявок и вносит данную информацию, дату приема, должность лица, осуществляющего прием, в журнал личного приема. Копия записи в журнале личного приема передается обратившемуся собственнику или пользователю помещения в многоквартирном доме.  Результат приема фиксируется в журнале личного приема.  Пункт 30 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

Собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме вправе обратиться в управляющую организацию c запросом, заявкой, предложением, а управляющая организация обязана ответить в установленные законодательством и договором сроки.

|  |
| --- |
| Управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:  в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 31 и 32 настоящих Правил. В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 31 и 32 настоящих Правил, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация, товарищество или кооператив вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации. Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), и по предусмотренным пунктом 35 настоящих Правил каналам связи;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491;  в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354;  иную информацию - в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации.  Пункт 34 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами  Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах <…> 34 настоящих Правил, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).  Пункт 36 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

Собственники помещений вправе обратиться в управляющую организацию, используя различные каналы связи. Управляющая организация обязана ответить, используя те же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное. Управляющая организация обязана хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3 лет со дня его регистрации.

|  |
| --- |
| Запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества или кооператива, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.  Пункт 35 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами  Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3 лет со дня его регистрации.  Пункт 38 Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами |

Если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг, то она обязана предоставлять собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информацию, предусмотренную Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

|  |
| --- |
| Исполнитель обязан:  з) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:  сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;  применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 настоящих Правил;  з(1)) уведомлять потребителей путем размещения на официальном сайте исполнителя и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания потребителей, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:  о последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое (нежилое) помещение или домовладение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных потребителем сведений о показаниях приборов учета;  о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;  и) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;  к) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;  л) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;  м) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;  н) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;  п) предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:  сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;  адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;  размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;  информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;  порядок и форма оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета;  показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;  сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;  наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;  в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):  сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;  информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;  сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);  сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки;  Пункт 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов[[37]](#footnote-37), |

# ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Права и обязанности управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме определены в Жилищном кодексе РФ (далее - ЖК РФ) и постановлениях Правительств РФ, принятых во исполнение ЖК РФ.

Управляющая организация, не являющаяся поставщиком (исполнителем) коммунальных услуг, обязана предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме, принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги.

|  |
| --- |
| В случае, предусмотренном статьей 157.2 настоящего Кодекса, управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязаны:  1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;  2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;  3) принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;  Часть 11 статьи 162 ЖК РФ |

Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме[[38]](#footnote-38), определены обязанности лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

|  |
| --- |
| В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:  а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;  б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;  в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;  г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;  д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;  е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;  ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.  Пункт 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме |

В случае если управляющая организация является поставщиком коммунальных услуг, ее обязанности и обязанности собственников как потребителей коммунальных услуг определены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов[[39]](#footnote-39).

В разделе «Права и обязанности» договора управления многоквартирным домом целесообразно отразить следующие положения Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов:

- в части обязанностей управляющей организации:

|  |
| --- |
| Исполнитель обязан:  а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;  д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии);  е) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;  и) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;  м) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;  н) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;  о) согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:  дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;  номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;  должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;  ф) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.  Пункт 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

- в части прав управляющей организации:

|  |
| --- |
| 32. Исполнитель имеет право:  а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);  б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;  д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящими Правилами, подачу потребителю коммунальных ресурсов;  ж) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.  Пункт 32 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

- в части прав собственников:

|  |
| --- |
| Потребитель имеет право:  а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;  б) получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);  в) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;  д) требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;  е) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;  ж) требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);  л) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.  Пункт 33 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

- в части обязанности собственников:

|  |
| --- |
| Потребитель обязан:  а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;  б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;  д) обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;  е) допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;  ж) допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение или домовладение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;  и) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;  л) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.  Пункт 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

- в части действий, которые не вправе осуществлять собственники:

|  |
| --- |
| Потребитель не вправе:  а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;  б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;  в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;  г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;  д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;  е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.  Пункт 35 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Ответственность сторон по договору управления определяется жилищным законодательством, регулирующим отношения, относящиеся к деятельности по управлению многоквартирными домами, и гражданским законодательством.

В Жилищном кодексе РФ (далее ЖК РФ) предусмотрена ответственность за нарушение порядка расчета платы за содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг.

|  |
| --- |
| Управляющая организация <…> при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме <…> штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме <…> или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.  Часть 11 статья 156 ЖК РФ  При поступлении обращения собственника помещения в многоквартирном доме <…> с заявлением в письменной форме о выплате штрафа управляющая организация, <…> не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязаны провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и принять одно из следующих решений:  1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;  2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.  Часть 12 статья 156 ЖК РФ  В случае установления нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения управляющая организация <…> обеспечивают выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме <…> путем снижения размера платы за содержание жилого помещения, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение до уплаты штрафа в полном объеме.  Часть 13 статья 156 ЖК РФ  Лицо, предоставляющее коммунальные услуги, при нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязано уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме <…> штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за коммунальные услуги над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме <…> или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами. При поступлении обращения собственника помещения в многоквартирном доме <…> с заявлением в письменной форме о выплате штрафа лицо, предоставляющее коммунальные услуги, не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязано провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:  1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;  2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.  Часть 6 статья 157 ЖК РФ  В случае установления нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги лицо, предоставляющее коммунальные услуги, обеспечивает выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда путем снижения размера платы за коммунальные услуги, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме.  Часть 7 статья 157 ЖК РФ  В случае нарушения исполнителем, в том числе лицом, привлеченным исполнителем для осуществления функций по расчету платы за коммунальные услуги, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, по обращению заявителя исполнитель обязан уплатить потребителю штраф в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы над размером платы, которую надлежало начислить в соответствии с настоящими Правилами, за исключением случаев, когда такое нарушение произошло по вине потребителя или устранено до обращения и (или) до оплаты потребителем.  При поступлении обращения потребителя с письменным заявлением о выплате штрафа исполнитель не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязан провести проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:  а) о выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате потребителю штрафа (полностью или частично);  б) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.  Пункт 155(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов[[40]](#footnote-40)  В случае установления нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги исполнитель обеспечивает выплату штрафа не позднее 2 месяцев со дня получения обращения заявителя путем снижения размера платы за соответствующую коммунальную услугу, а при наличии у потребителя подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по оплате коммунальных услуг до уплаты штрафа в полном объеме. Указанный штраф отражается в платежном документе отдельной строкой.  Пункт 155(2) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

В жилищном законодательстве предусмотрена ответственность за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами в поставке, превышающими установленную продолжительность.

|  |
| --- |
| При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.  Часть 4 статья 157 ЖК РФ  Исполнитель, допустивший нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести в соответствии с положениями настоящих Правил перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.  При этом потребитель вправе требовать с исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации «О защите прав потребителей», в случаях, указанных в пункте 157 настоящих Правил.  Пункт 150 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов[[41]](#footnote-41)  Если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.  Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают исполнителя от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем.  Пункт 154 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов  При предоставлении исполнителем потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации «О защите прав потребителей», в следующих случаях:  а) если исполнитель после заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг;  б) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в приложении № 1 к настоящим Правилам;  в) если давление холодной или горячей воды и (или) температура горячей воды в точке водоразбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;  г) если давление газа в помещении потребителя не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;  д) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;  е) если температура воздуха в помещении потребителя (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и (или) если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения, указанного в приложении N 1 к настоящим Правилам. Если иное не установлено договором, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения потребителем мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.);  ж) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредставлении;  з) в других случаях, предусмотренных договором.  Пункт 157 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

Исполнитель коммунальных услуг несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

|  |
| --- |
| Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению исполнителем в полном объеме независимо от вины исполнителя. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным [главой 59](consultantplus://offline/ref=917884942F368A924804AEE994F77042E4BADE435D9B34772678644820FCF33AF18F5AE21287705DB229C795F1193BACA0685F79FDB6F0F35BC4N) Гражданского кодекса Российской Федерации.  Пункт 151 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов  Исполнитель несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.  <…>  Пункт 153 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

Исполнитель коммунальных услуг освобождается от ответственности за ненадлежащее качество и (или) перерывы в поставке коммунальных услуг, если такие нарушения были связаны с отсутствием технической возможности поставки таких услуг, подтверждённым решением органа государственного жилищного надзора, обстоятельствами непреодолимой силы или действиями собственников.

|  |
| --- |
| В случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, уплата указанного в части 4 настоящей статьи штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, бытового газа в баллонах, твердого топлива при наличии печного отопления, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствие с требованиями законодательства. Отсутствие технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, определяется решением органа государственного жилищного надзора на основании обращения ресурсоснабжающей организации или лица, отвечающего за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации с учетом положений законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), газоснабжения, электроэнергетики.  Часть 5 статья 157 ЖК РФ  Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.  Пункт 150 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов  Исполнитель освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил потребления коммунальных услуг.  Пункт 153 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов  Исполнитель освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.  Пункт 154 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

Собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за своевременность и полноту внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги и взносы на капитальный ремонт

|  |
| --- |
| Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.  Часть 14 статья 155 ЖК РФ  Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.  Часть 14.1 статья 155 ЖК РФ  Потребитель несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:  а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;  б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования <…>.  Пункт 158 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов  Потребители, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить исполнителю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.  Пункт 159 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов |

Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за обеспечение готовности инженерных систем в случае, если договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг (договор ресурсоснабжения), заключен с каждым собственником помещений в многоквартирном доме.

|  |
| --- |
| При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме <…> в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.  Часть 2.1 статья 161 ЖК РФ |

# ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Изменение и расторжение договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством

|  |
| --- |
| Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством  Часть 8 статьи162 ЖК РФ |

В Гражданском кодексе РФ приведены следующие основания для расторжения договора:

– по соглашению сторон;

– решение суда по требованию одной из сторон договора, при существенном нарушении договора другой стороной (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);

– отказ от договора (исполнения договора) в соответствии с правом, предоставленным законом;

– отказ от договора (исполнения договора) в соответствии с правом, предоставленным самим договором.

|  |
| --- |
| 1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. <…>  2. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:  1) при существенном нарушении договора другой стороной;  2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.  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.  Статья 450 Гражданского кодекса РФ |

Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор.

|  |
| --- |
| Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.  Пункт 1 статьи 452 Гражданского кодекса РФ |

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

|  |
| --- |
| Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, 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.  Часть 8.1 статьи162 ЖК РФ  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.  Часть 8.2 статьи162 ЖК РФ |

# СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ПРОДЛЕНИЯ СРОКА ДОГОВОРА

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

Договор управления считается заключенным со дня его подписания управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, обладающими более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Срок действия договора управления определяется в договоре управления, но не может быть менее одного года и более пяти лет.

|  |
| --- |
| Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. <…> 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.  Часть 1 статьи162 ЖК РФ  Договор управления многоквартирным домом заключается:  1) в случае, указанном в [части 1](consultantplus://offline/ref=3AE628D7846BBCDF6F484B3F6064412DBDD153450D4B828CEFA73643975BA75DE1D281902586634B442789F4683D7789992CF54EF0DDFEA3W1u3K) статьи 162 ЖК РФ <*выбор управлению организации решением общего собрания собственников*>, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;  2) в случаях, указанных в частях 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ <*отбор управляющей организации органом местного самоуправления на конкурсе*>, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;  3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 ЖК РФ <*заключение договора управления застройщиком*>, на срок не более чем три месяца.  Часть 5 статьи 162 ЖК РФ  Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.  Часть 7 статьи162 ЖК РФ  Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.  Пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ  Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.  Пунктом 1 статьи 425 Гражданского кодекса РФ |

**порядок продления срока договора**

Договора управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если по окончании срока действия договора ни одна из сторон не заявила о его прекращении.

|  |
| --- |
| 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.  Часть 6 статьи162 ЖК РФ |

1. В данном разделе использована информация сайта «Помощь бизнесу»: <http://bishelp.ru/business/upravljaem-biznesom/rekvizity-dogovora> [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://shkolamd.ru> [↑](#footnote-ref-2)
3. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. [↑](#footnote-ref-3)
4. Подпункт «а» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416. [↑](#footnote-ref-4)
5. См. часть 10 статьи 162 ЖК РФ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, утв. приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.02.2016 N 74/114/пр (раздел 10). [↑](#footnote-ref-6)
7. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. [↑](#footnote-ref-7)
8. Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75. [↑](#footnote-ref-8)
9. Состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, утв. приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.02.2016 N 74/114/пр (раздел 10). [↑](#footnote-ref-9)
10. Пункт 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290. [↑](#footnote-ref-10)
11. Утверждены постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743 в соответствии с частью 10 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-11)
12. См. часть 1 статьи 161 ЖК РФ. [↑](#footnote-ref-12)
13. См. часть 4 статьи 154 ЖК РФ. [↑](#footnote-ref-13)
14. Раздел IX введен в Жилищный кодекс Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ. [↑](#footnote-ref-14)
15. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 [↑](#footnote-ref-15)
16. Утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 03 июля 2014 года № 411/пр. [↑](#footnote-ref-16)
17. Утверждены Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 03 июля 2014 года № 411/пр. [↑](#footnote-ref-17)
18. Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 [↑](#footnote-ref-18)
19. Утверждены постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 [↑](#footnote-ref-19)
20. Утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08. 2006 № 491 [↑](#footnote-ref-20)
21. Правила о доверенности применяются, когда полномочия представителя содержатся в решении собрания, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений (пункт 4 статьи 185 Гражданского кодекса РФ) [↑](#footnote-ref-21)
22. Утверждены приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр - ***носят рекомендательный характер*** [↑](#footnote-ref-22)
23. Утверждены постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 [↑](#footnote-ref-23)
24. Утверждена приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр. [↑](#footnote-ref-24)
25. Утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 [↑](#footnote-ref-25)
26. Утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 [↑](#footnote-ref-26)
27. Утверждён постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 [↑](#footnote-ref-27)
28. Утверждены приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр [↑](#footnote-ref-28)
29. Утверждены постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 [↑](#footnote-ref-29)
30. Утвержден постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 [↑](#footnote-ref-30)
31. Утверждены приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр - *документ носит рекомендательный характер* [↑](#footnote-ref-31)
32. Утверждена приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр [↑](#footnote-ref-32)
33. Приложение 2 к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом, утвержденным приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр [↑](#footnote-ref-33)
34. Утверждены постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 [↑](#footnote-ref-34)
35. Утвержден постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 [↑](#footnote-ref-35)
36. Утверждена приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр [↑](#footnote-ref-36)
37. Утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 [↑](#footnote-ref-37)
38. Утверждены постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 [↑](#footnote-ref-38)
39. Утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 [↑](#footnote-ref-39)
40. Утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 [↑](#footnote-ref-40)
41. Утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 [↑](#footnote-ref-41)