Проект

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от ____ _____ 2012 г. № _____

Об утверждении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемые:

Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Стандарты);

Правила деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила).

2. Министерству экономического развития Российской Федерации в 3-месячный срок внести изменения в Общероссийский классификатор видов экономической деятельности в части определения деятельности по управлению многоквартирными домами как подгруппы деятельности по управлению недвижимым имуществом.

3. Методическое обеспечение введения в действие стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами осуществляет Министерство регионального развития Российской Федерации (В.Ф.Басаргин).

4. Контроль исполнения стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами, Правил и порядка их введения на территориях субъектов Российской Федерации осуществляют органы субъектов Российской федерации, уполномоченные на осуществление контроля в жилищной сфере.

5. Разъяснения по применению Стандартов и Правил, утвержденных настоящим Постановлением, дает Министерство регионального развития Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации В. В. Путин

Утверждены
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от _____ 2012 г. № _

Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами.

Общие положения.

1. Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Стандарты) устанавливают:

цели управления многоквартирным домом;

участников деятельности по управлению многоквартирным домом;

действия по управлению многоквартирным домом.

2. Под деятельностью по управлению многоквартирными домами понимается комплекс действий, направленных на достижение целей управления, а также по обеспечению сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, включающий подготовку и принятие решений по вопросам управления многоквартирным домом, организацию исполнения принятых решений и контроль достигаемого результата управления.

3. Стандарты обязательны для применения:

собственниками помещений в многоквартирном доме;

товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом (далее – товарищество или кооператив);

управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом;

управляющими организациями, заключившими договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать;

организациями, заключившими договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать (далее – подрядные организации при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений);

организациями, заключившими договоры 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;

застройщиками, управляющими многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом по результатам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – застройщик, управляющий многоквартирным домом);

застройщиками, заключившими договор управления с управляющей организацией в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Стандарт № 1.

Цели и действия по управлению многоквартирными домами.

1. Цели деятельности по управлению многоквартирным домом определяются собственниками помещений в многоквартирном доме и утверждаются на общем собрании собственников помещений.

2. Целями деятельности по управлению конкретным многоквартирным домом могут быть:

а) сохранение многоквартирного дома в состоянии, соответствующем установленным требованиям безопасности;

б) продление срока эксплуатации многоквартирного дома сверх установленного проектной документацией путем проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

в) улучшение состояния многоквартирного дома или его отдельных элементов и повышение комфортности проживания в нем;

г) обеспечение снижения расходов на оплату коммунальных услуг за счет проведения мероприятий по энергосбережению, ресурсосбережению и повышению энергетической эффективности;

д) реконструкция многоквартирного дома, приведение его в состояние, соответствующее современным требованиям безопасности, комфорта и энергоэффективности;

е) повышение рыночной стоимости помещений собственников;

ж) обеспечение безопасности проживания в многоквартирном доме на этапе перед сносом дома по решению собственников помещений, минимизация затрат собственников помещений на снос многоквартирного дома и обеспечение максимальной выгоды от распоряжения земельным участком, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме;

з) иные цели, определенные собственниками помещений в многоквартирном доме.

3. Управление многоквартирным домом включает в себя исполнение следующих действий:

1) сбор, обновление и хранение информации и (или) документов, об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

а) определение состава общего имущества в многоквартирном доме, включающего описание, качественные и количественные характеристики всех элементов общего имущества;

б) получение кадастрового плана (карты) земельного участка и технического паспорта многоквартирного дома, документов о сервитутах и иных обременениях земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, а также актуализация информации, содержащейся в указанных документах;

в) получение выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) приемка от застройщика, осуществляющего строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, проектной документации на многоквартирный дом, инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;

д) восстановление проектной и иной технической документации на многоквартирный дом (при необходимости), внесение в нее изменений;

е) регулярная (в соответствии с инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома, но не реже одного раза в год) оценка состояния всех элементов общего имущества с оформлением акта, в котором для каждого элемента (части) общего имущества содержится оценка соответствия (несоответствия) требованиям законодательства Российской Федерации о безопасности зданий и меры, необходимые для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений);

ж) получение заключений по результатам специальных технических экспертиз и энергетического обследования многоквартирного дома;

з) создание и поддержание системы документирования регулярно обновляемой информации о состоянии всех элементов общего имущества и выполненных действиях по техническому обслуживанию, ремонтам, заменам элементов (частей) общего имущества в соответствии с требованиями утвержденных Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (в частности, электронные базы данных, журнал технического обслуживания и ремонта многоквартирного дома);

и) организация хранения технической документации, иных документов и информации об общем имуществе в многоквартирном доме.

2) сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме включает в себя ведение в электронном виде и/или на бумажных носителях актуальных списков:

а) собственников помещений в многоквартирном доме;

б) нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме;

в) проживающих в доме лиц – пользователей общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами;

г) лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании возмездных договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

3) организация принятия и принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решений по содержанию и ремонту общего имущества

в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в том числе:

а) выявление целей, интересов, приоритетов и возможностей собственников помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества;

б) разработка предложений по стратегии достижения цели управления многоквартирным домом;

в) разработка проектов планов (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме (текущих - на срок не менее 1 года и перспективных), аварийно-диспетчерскому обслуживанию;

г) обоснование необходимого размера общих затрат собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечивающих реализацию разных вариантов проектов планов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме (в том числе, рассмотрение ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

д) подготовка предложений общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома, повышению его энергоэффективности с технико-экономическим обоснованием возможных вариантов;

е) разработка предложений общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме и принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, использовании общего имущества с целью получения доходов, определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

ж) обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам управления многоквартирным домом и организация их предварительного обсуждения, внесение необходимых изменений в проекты документов;

з) определение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме.

4) организация принятия и принятие собственниками помещений в многоквартирном доме, членами товарищества или кооператива решений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в том числе:

а) уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или членов товарищества или кооператива соответственно (далее – собрание);

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

в) подготовка необходимых форм документов для регистрации участников собрания, организация принятия решений по вопросам повестки дня собрания;

г) организация места проведения собрания, регистрации участников собрания;

д) принятие решений по вопросам повестки дня собрания, связанным с управлением многоквартирным домом;

е) документальное оформление принятых общим собранием решений;

ж) доведение до сведений собственников помещений решений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива, принятых собранием.

5) организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в том числе:

а) определение способа выполнения (оказания) отдельных работ (услуг);

б) подготовка заданий для исполнителей работ (услуг);

в) выбор (предпочтительно на конкурсной основе) исполнителей работ (услуг), по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме;

г) заключение договоров на оказание услуг и выполнение работ, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

д) заключение договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, 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) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

е) заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечения безопасности и комфортности проживания в таком доме;

ж) осуществление контроля за выполненим работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями таких работ (услуг), документальное оформление приемки таких работ (услуг), фактов нарушения обязательств;

з) ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств исполнителями работ (услуг);

и) взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

6) выполнение мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяемых правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, установленными Правительством Российской Федерации.

7) оплата работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также совершение действий по сбору денежных средств на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

а) распределение общих расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме между собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе на создание резерва на проведение текущего и (или) капитального ремонта;

б) несение расходов (внесение обязательных платежей и взносов), связанных с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг в соответствии с требованиями жилищного законодательства;

в) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

г) начисление обязательных платежей, связанных с оплатой оказанных коммунальных услуг, обеспечение соответствия начисляемого размера платы количеству и качеству оказанных коммунальных услуг, определяемых в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правительством Российской Федерации, осуществление перерасчетов в случаях, предусмотренных жилищным законодательством;

д) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

е) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством в случае наличия задолженности от указанных лиц;

з) получение, учет и использование доходов от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в случае наличия таких доходов;

и) привлечение в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, дополнительных денежных средств (кредитов, бюджетных субсидий) в целях обеспечения безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме;

к) организация учета поступающих и расходуемых средств, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг;

л) обеспечение сохранности денежных средств на непредвиденные расходы (резервный фонд), на проведение капитального ремонта (ремонтный фонд) и в другие специальные фонды;

м) рассмотрение и принятие мер, направленных на предотвращение инфляционных потерь и получения дополнительных доходов;

н) организация и проведение контроля (ревизии, внешнего аудита) за сохранностью и целевым использованием средств, резервируемых в соответствии с законодательством на непредвиденные расходы (резервный фонд), на проведение ремонта (ремонтный фонд) и в другие специальные фонды в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8) обеспечение контроля собственниками помещений в многоквартирном доме исполнения решений собрания, результатов выполнения планов (перечней) работ по содержанию и ремонту общего имущества, повышению безопасности и комфортности проживания, а также достижения целей управления, в том числе:

а) организация информирования собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

б) организация получения заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и осуществление необходимых ответных действий;

в) согласования управляющей организацией, товариществом или кооперативом с собственниками помещений порядка участия собственников помещений в контроле качества оказываемых услуг, выполняемых работ (мероприятий);

г) контроль за соблюдением принятых собственниками помещений правил пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

д) предоставление собственникам помещений и рассмотрение отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом, выполнении планов (перечней) работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, а также финансовых отчетов с периодичностью и в объеме, установленными решением общего собрания.

9) иные действия, составляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и направленные на достижение целей деятельности по управлению многоквартирными домами.

4. Ответственность за обеспечение выполнения действий по управлению многоквартирным домом несут собственники помещений в многоквартирном доме не зависимо от выбранного способа управления многоквартирным домом.

5. Действия по управлению многоквартирным домом осуществляются лицами, указанными в пункте 2 настоящих Стандартов в зависимости от выбранного способа управления таким домом.

6. Лица, указанные в пункте 2 настоящих Стандартов, за исключением собственника помещений в многоквартирном доме, обязаны выполнять действия, указанные в пункте 2 настоящего Стандарта в соответствии с заключенными с такими лицами договорами и требованиями жилищного законодательства.

7. Расходы лица, заключившего договор управления многоквартирным домом, связанные с выполнением действий по управлению таким домом, определяются на основании предложений этой организации и должны соответствовать целям деятельности и действиям по управлению таким домом.

Стандарт № 2.

Формирование и утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – перечень услуг и работ) готовит лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом , в зависимости от способа управления многоквартирным домом (далее – исполнитель услуг и работ).

2. Исполнителем услуг и работ может являться:

а) товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, не заключившие договор управления многоквартирным домом (далее – товарищество или кооператив);

б) управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом;

в) управляющая организация, заключившая договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать (далее – управляющая организация, заключившая договор на содержание многоквартирного дома);

г) организация, заключившая договор оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать (далее – обслуживающая организация);

3. В перечень услуг и работ для его рассмотрения и утверждения собственниками помещений, подлежат включению:

услуги, работы по техническому и санитарному содержанию общего имущества,

работы по текущему ремонту общего имущества,

работы по капитальному ремонту общего имущества,

работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа (при отсутствии таких приборов учета, в том числе в результате их демонтажа по любым основаниям),

услуги, работы, связанные с мероприятиями по энергосбережению и (или) повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, проводимые по решению собственников помещений с заключением энергосервисного договора.

4. Исполнитель услуг и работ представляет для рассмотрения и утверждения собственникам помещений в многоквартирном доме перечень услуг и работ, включаемых в предмет договора, заключаемого с собственниками помещений.

5. Услуги и работы по их видам подлежат включению в перечень услуг и работ в соответствии с требованиями к содержанию и ремонту общего имущества, установленными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (далее – минимальный перечень), утвержденными Правительством Российской Федерации.

6. Исполнитель услуг и работ, товарищество или кооператив при представлении собственникам помещений на утверждение перечня работ по ремонту общего имущества обязаны дополнительно представить акт технического состояния многоквартирного дома, а также дефектные ведомости, а по требованию собственников помещений, товарищества собственников жилья или кооператива, - заключения экспертных организаций, подтверждающие необходимость выполнения ремонтных работ, включенных в перечень услуг и работ.

7. Исполнитель услуг и работ, товарищество или кооператив обязаны в перечне услуг и работ, указать:

а) минимально необходимые услуги, работы, к которым относятся услуги, работы в соответствии с минимальным перечнем, утвержденным Правительством Российской Федерации;

б) дополнительные услуги, работы, не относящиеся к минимально необходимым, и включенным в перечень услуг и работ по решению собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения комфортности проживания потребителей в многоквартирном доме и осуществления иной деятельности;

в) услуги, работы (минимально необходимые и (или) дополнительные), финансирование которых осуществляется за счет доходов от использования общего имущества (при наличии соответствующего решения собственников помещений).

8. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, периодичность и (или) график (сроки) выполнения и оказания минимально необходимых и дополнительных услуг и работ.

9. Исполнитель услуг и работ в период осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом не вправе ссылаться на отсутствие в перечне услуг и работ, включенном в договор, отдельных видов минимально необходимых услуг и работ, которые исполнитель мог разумно предвидеть и предусмотреть при составлении им предложений по перечню услуг и работ, до включения такого перечня в договор.

10. Исполнитель услуг и работ самостоятельно принимает решение по выполнению минимально необходимых непредвиденных и (или) аварийных работ, неотложность выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала выполнения таких работ, или до начала действия договора исполнитель услуг и работ не мог разумно предвидеть и предотвратить при включении в договор видов работ и графика их выполнения, приведенных в перечне услуг и работ. К таким работам относятся работы по

ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, и в других аналогичных случаях, если выполнение таких работ не является невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы. О необходимости выполнения минимально необходимых непредвиденных работ по их видам и объемам исполнитель услуг и работ уведомляет председателя совета многоквартирного дома, товарищество собственников жилья или кооператив в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении минимально необходимых непредвиденных работ исполнитель услуг и работ может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенных в перечень услуг и работ.

11. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников.

12. Если стоимость выполненных исполнителем минимально необходимых непредвиденных работ превысила размер создаваемого собственниками помещений резерва на выполнение непредвиденных работ, или такой резерв собственниками помещений не создавался, собственники помещений обязаны компенсировать исполнителю услуг и работ соответствующие расходы, в порядке, указанном в договоре с исполнителем услуг и работ, если иное решение не будет принято собственниками помещений на общем собрании собственников, товариществом или кооперативом или не будет достигнуто соглашение с исполнителем услуг и работ об изменении перечня услуг и работ.

13. Порядок изменения перечня услуг и работ (в т.ч. графика их оказания и выполнения) устанавливается в договоре с исполнителем услуг и работ. Изменение перечня услуг и работ, приводящее к невозможности соблюдения исполнителем услуг и работ требований жилищного законодательства по надлежащему содержанию общего имущества, по решению общего собрания собственников не допускается.

14. Органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ресурсоснабжающие организации, исполнители услуг и работ не вправе принимать решения о проведении работ и (или) о финансировании проведения работ в многоквартирном доме, влияющих на характеристики, свойства, возникновение или изменение сроков службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме, без получения на то согласия собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством.

15. При получении согласия собственников помещений на проведение работ на общем имуществе в указанном в настоящем пункте случае результаты работ в виде установленных объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме подлежат передаче в состав общего имущества в

многоквартирном доме, путем передачи соответствующих документов и информации о лице, проводившем работы, ответственному лицу.

Стандарт № 3.

Ведение технической документации на многоквартирный дом.

1. Техническая документация на многоквартирный дом подразделяется на:

а) документацию длительного хранения (корректируется по мере изменения технического состояния, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.).

б) документацию, имеющую определенный срок хранения и заменяемую в связи с истечением срока ее действия. Сроки хранения такой документации устанавливаются действующим законодательством.

2. К документации длительного хранения относятся в том числе:

план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениям и инженерными сетями, расположенными на нем;

проектно-сметная документация и чертежи с внесенными в них отступлениями от проекта на каждый дом;

передаточный акт или иной документ о передаче многоквартирного дома от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома);

передаточный акт или иной документ о приемке работ, связанных с капитальным ремонтом многоквартирного дома;

акты технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, составляемые при передаче дома в управление управляющей организации, товариществу или кооперативу, собственникам помещений в многоквартирном доме;

технический паспорт, содержащий конструктивную и технико-экономическую характеристику многоквартирного дома и основные сведения, необходимые в процессе его эксплуатации;

журнал по эксплуатации многоквартирного дома, включающий данные о результатах осмотров и инструментальных наблюдений, выполняемых в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном, данные о проведенных ремонтах, сведения о фактах нарушений правил технической эксплуатации многоквартирного дома и мерах по пресечению таких нарушений;

перспективный план ремонтов многоквартирного дома;

чертежи или схемы внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;

паспорта оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, используемого для самостоятельного производства коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению;

паспорта лифтового оборудования;

документы о земельном участке, входящем в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);

акт приемки документации длительного хранения при их передаче от одного ответственного лица другому.

3. К документации, имеющий срок хранения и заменяемой в связи с истечением срока ее действия, относятся в том числе:

сметы, описи работ текущего и капитального ремонта;

акты осмотров внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;

акты осмотра состояния земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

журналы обращений собственников и иных лиц, проживающих в многоквартирном доме;

протоколы измерения сопротивления электросетей;

протоколы измерения параметров вентиляции;

протоколы проверки температурно-влажностного режима чердачных помещений;

инструкции по технической эксплуатации имущества общего пользования;

договоры ресурсоснабжения;

договоры с лицами, осуществляющими аварийное и техническое обслуживание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе, обслуживание внутридомовых инженерных систем, охрану многоквартирного дома, уборку земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, вывоз отходов.

4. Ответственным лицом, обязанным принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением многоквартирным домом, (далее – ответственное лицо) являются лица, указанные в пункте 2 настоящих Стандартов в зависимости от выбранного способа управления таким домом.

5. При отсутствии необходимой для осуществления управления многоквартирным домом технической документации на многоквартирный дом, ответственное лицо обязано обеспечить получение, восстановление или составление недостающих документов.

Стандарт № 4.

Осуществление контроля за управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

1. Настоящий Стандарт определяет порядок осуществления контроля за деятельностью по управлению и содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

2. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право осуществлять контроль за выполнением лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, за исключением собственника помещений в многоквартирном доме, (далее – лицо, осуществляющее управление), исполнителем услуг и работ, действий по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. До приобретения права собственности на помещения в многоквартирном доме право контроля выполнения исполнителем услуг и работ обязательств по управлению или содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме имеют, лица, которым помещения в многоквартирном доме переданы застройщиком по передаточному акту или иному документу о передаче.

4. Лица, указанные в пунктах 2 и 3 настоящего Стандарта, в целях осуществления контроля за выполнением обязательств по управлению или содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме имеют право, в том чилсе:

а) получать от лица, осуществляющее управление или от исполнителя услуг и работ информацию о действиях по управлению многоквартирным домом или мероприятиях по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, определенном в том числе стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, установленными Правительством Российской Федерации;

б) участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках), проводимых лицом, осуществляющим управление или исполнителем услуг и работ;

в) присутствовать при оказании услуг и (или) выполнении работ, связанных с исполнением обязательств по управлению или содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

е) за свой счет привлекать для контроля за качеством оказания услуг и (или) выполнения работ третьих лиц (специалистов, экспертов);

ж) знакомиться с представленным лицом, осуществляющим управление, или исполнителем услуг и работ отчетом о выполнении соответствующего договора.

5. Порядок, сроки представления и требования к содержанию отчета о выполнении договора с исполнителем услуг и работ устанавливаются условиями договора с исполнителем услуг и работ.

Стандарт № 5.

Санитарное содержание многоквартирного дома.

1. Санитарное содержание многоквартирного дома включает:

а) уборку помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

б) уборку земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

в) уход за элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, расположенными на земельном участке участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Выполнение настоящего Стандарта должно обеспечивать поддержание уровня чистоты и санитарного содержания объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, необходимого для безопасности многоквартирного дома, обеспечения благоприятных условий проживания в таком доме.

3. Санитарное содержание многоквартирного дома должно обеспечивать благоприятные условия проживания граждан и санитарную безопасность помещений общего пользования посредством применения профессиональных методов и технологий уборки. Деятельность управляющих организаций, товариществ и кооперативов, осуществляющих управление многоквартирным домом, должна обеспечивать санитарное содержание многоквартирного дома путем, в том числе, удаления загрязнений и ухода за поверхностями.

4. При осуществлении работ (оказании услуг) по содержанию многоквартирного дома должно обеспечиваться также соблюдение Санитарно-эпидемиологических правил и нормативом СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64.

5. Выполнение работ (оказание услуг) должно быть организованно в период времени, не создающий неудобств для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

6. Для выполнения работ по санитарному содержанию многоквартирного дома необходимо использовать инвентарь, оборудование, препараты, имеющие соответствующие документы (свидетельства о государственной регистрации, инструкции, согласованные в установленном порядке, сертификаты соответствия и т.п.).

Стандарт № 6.

Осуществление расчетов за коммунальные ресурсы

1. Порядок взаимоотношений лица, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом и ресурсоснабжающей организации при осуществлении расчетов за ресурсы, необходимых для предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида (далее - коммунальные ресурсы) определяется в заключаемых указанными лицами договорах 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) (далее - договор ресурсоснабжения).

2. Расчеты за коммунальные ресурсы по договорам ресурсоснабжения осуществляются в соответствии с требованиями к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, установленными Правительством Российской Федерации.

3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано обеспечить надлежащее исполнение обязательств перед ресурсоснабжающими организациями по оплате коммунальных ресурсов, поставленных для целей предоставления потребителям коммунальных услуг.

4. Настоящий Стандарт не применяется при осуществлении расчетов за те виды коммунальных услуг, в отношении которых в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

Стандарт № 7.

Информирование потребителей о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

1. Настоящий Стандарт устанавливает требования к информированию лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом (далее – исполнитель), собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

2. Исполнитель представляет собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме следующую информацию в зависимости от выполняемых им действий по управлению многоквартирным домом:

а) о наименовании исполнителя, его руководителе (фамилия, имя, отчество, наименование должности);

б) о дате начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом;

в) о дате начала выполнения работ по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) о видах предоставляемых коммунальных услуг и о дате начала оказания коммунальных услуг;

д) о порядке определения размера платы за коммунальные услуги;

е) о наименовании, местонахождении, режиме работы, контактных телефонах лиц, выполняющих работы (оказывающих услуги), связанные с проживанием в жилом помещении (услуги радио, интернет и др.);

ж) об агентах, с которыми исполнитель заключил договор на прием платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) платы за коммунальные услуги – в случае заключения соответствующих догооров;

з) об адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

и) о внесении платы за коммунальные услуги в порядке, установленном частью 6.3. и 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации – в случае если собственники помещений в многоквартирном доме приняли соответствующее решение;

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

л) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления, контактные телефоны (в том числе, аварийной и (или) диспетчерской служб), номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

м) номер банковского счета и банковские реквизиты организации;

н) режим работы, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками рсурсоснабжающей организации;

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

3. Ресурсоснабжающая организация при непосредственном способе управления многоквартирным домом помимо указанной в пункте 2 настоящего Стандарта информации направляет потребителю письменным уведомлением дополнительно следующую информацию:

а) о руководителе ресурсоснабжающей организации (фамилия, имя, отчество, наименование должности);

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

в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления, контактные телефоны (в том числе, аварийной и (или) диспетчерской служб), номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

г) номер банковского счета и банковские реквизиты организации;

д) режим работы, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками рсурсоснабжающей организации;

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

4. В целях предотвращения возникновения угрозы жизни, здоровью, имуществу потребителей в многоквартирном доме и иных лиц исполнитель, отвечающий в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, обязан информировать собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о возможном возникновении ущерба, аварийных ситуаций, а также о необходимости проведения мероприятий по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и порядку оплаты таких работ.

Исполнитель при заключении договора должен уведомить собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о порядке обращения к нему в случае причинения ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещения и (или) потребителя, а также во всех случаях обнаружения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме обстоятельств, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств исполнителя по соответствующему договору.

5. Информация, указанная в подпунктах «а» - «г», «ж» - «о» пункта 3, пункте 2 настоящего Стандарта, доводится до сведения лиц путем ее

размещения на информационных стендах (в подъездах) в многоквартирном доте, в помещении исполнителя, а также на информационных стендах, установленных на придомовой территории или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома, а также на сайтах в сети интернет, выбранных исполнителем.

7. Информация, указанная в подпунктах «д» и «е» пункта 2 настоящего Стандарта, доводится до сведения лиц при поступлении соответствующего обращения.

Стандарт № 8.

Прекращение обязательств при изменении способа управления многоквартирным домом и прекращении договорных отношений при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.

1. Настоящий Стандарт применяется:

а) при прекращении в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, действия договора управления многоквартирным домом и договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, в том числе, в связи с истечением срока его действия, расторжением, несостоятельностью (банкротством) управляющей организации;

б) ликвидации товарищества собственников жилья;

в) ликвидации жилищно-строительного кооператива, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива или прекращения осуществления таким кооперативом управления многоквартирным домом;

г) при прекращении в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, действия договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать, в том числе, в связи с истечением срока его действия, расторжением, несостоятельностью (банкротством) управляющей организации;

д) при прекращении в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации, действия договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг, в том числе, в связи с его расторжением, несостоятельностью (банкротством) ресурсоснабжающей организации.

3. При наступлении случаев, предусмотренных пунктом 1 настоящего Стандарта, стороны производят сверку расчетов по договору. Если по результатам сверки, сумма платежей, полученных в качестве оплаты за оказанные услуги (выполненные работы) превышает стоимость фактически оказанных услуг (выполненных работ), такие излишне уплаченные суммы полежат возврату лицам, внесшим соответствующую плату.

4. При наступлении случаев предусмотренных пунктом 1 настоящего Стандарта, задолженность собственников и пользователи помещений в многоквартирном доме, потребителей коммунальных услуг подлежит оплате в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. В случаях, указанных в пункте 1 настоящего Стандарта, исполнитель услуг и работ, товарищество или кооператив, обязательства которого прекращаются, обязан передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей

организации документацию, касающуюся выполнения ими действий по управлению многоквартирным домом, в том числе:

а) техническую и иную документацию на многоквартирный дом;

б) реестр собственников помещений многоквартирного дома, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда, в том числе, персональные данные указанных граждан, реестр собственников нежилых помещений в многоквартирном доме;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской федерации;

г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение лицу, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

е) документы на установленный коллективный (общедомовой) прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств;

ж) информация о показаниях установленных в многоквартирном доме и введенных в эксплуатацию приборов учета на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

з) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о временно отсутствующих и временно проживающих в жилом помещении, с начала периода осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым лицом.

6. Передача документов, указанных в пункте 5 настоящего Стандарта оформляется актом передачи.

8. В случае, если отдельные документы, подлежащие передаче в соответствии с настоящим Стандартом, не переданы, лицо, не исполнившее обязательство о передаче соответствующих документов, обязано принять меры к подготовке (в том числе к их составлению) недостающих документов и передать их принимающему их лицу по отдельному акту в течение одного месяца со дня прекращения его обязательств.

9. По соглашению сторон может быть предусмотрена уступка права требования задолженности собственников, пользователей помещений в многоквартирном доме и потребителей коммунальных услуг от исполнителя

услуг, работ, коммунальных услуг, прекращающего договорные отношения с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, в пользу исполнителя услуг, работ, коммунальных услуг, приступающего к выполнению соответствующих услуг, работ.

Правила деятельности по управлению многоквартирными домами

1. Настоящие Правила деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила) регулируют отношения, связанные с выполнением обязательств по управлению многоквартирным домом, собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющими организациями, осуществляющими управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, застройщиками, управляющих многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом по результатам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом), а также порядок применения стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № _____ от _____ «Об утверждении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами».

2. Правила являются обязательными для исполнения всеми лицами, участвующими в процессе осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

3. Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами предназначены для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом в том числе:

конструктивных элементов многоквартирного дома;

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

наличия придомовых территорий и степени их благоустройства и озеленения;

природно-климатических условий и геодезического и расположения многоквартирного дома.

5. Для каждого многоквартирного дома должны быть определены цели деятельности по управлению таким домом. Решение об определении указанных целей принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Собственники общего имущества многоквартирного дома, в зависимости от способа управления многоквартирным домом и целей деятельности по управлению таким домом, самостоятельно или совместно лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом, утверждают в отношении такого дома текущие и перспективные задачи управления, определяют перечень необходимых для выполнения услуг по управлению многоквартирным домом. Эти данные являются основанием для определения, в том числе, стоимости услуг по управлению.

7. Для достижения целей деятельности по управлению многоквартирным домом лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом разрабатывает план реализации таких целей (далее – План управления).

План управления должен включить в том числе:

- оценку технического состояния дома, потребностей и приоритетов в проведении работ по ремонту, выполнению задач по повышению энергетической эффективности;

- предложения по вариантам осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом с оценкой финансовых затрат, эффективности и окупаемости;

- предложения по снижению расходов на оплату коммунальных услуг за счет проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности ;

- предложения по улучшению состояния многоквартирного дома или его отдельных элементов и повышения комфортность проживания в нем, в том числе предложения по текущим и перспективным планам работ по обслуживанию, ремонту, в том числе капитальному многоквартирного дома;

- предложения по способам финансирования капитального ремонта, включая привлечение кредитных ресурсов.

8. Деятельность по управлению многоквартирными домами рекомендуется осуществлять с применением стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами, разрабатываемых для деятельности лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом (многоквартирными домами).

9. Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами могут разрабатываться лицом, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирным домом и (или) саморегулируемой организацией, членом которой является такое лицо в случае, если это лицо является членом этой саморегулируемой организации.

10. Стандарты, разрабатываемыми лицами, указанными в пункте 9 настоящего Порядка, должны соответствовать Стандартам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № _____ от _____.

11. Лица, указанные в пункте 9 настоящего Порядка, в разрабатываемых ими стандартах в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами могут утверждать иные стандарты, обязательные для исполнения такими лицами.

12. Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами применяются для обеспечения системы обучения специалистов и оценки профессиональной квалификации.

13. Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами могут применяться также органами власти для подготовки нормативных правовых актов, сопоставления данных и осуществления оценки ситуации в жилищной сфере, разработки программ поддержки собственников жилья.

14. В целях создания стимулов для улучшения качества управления многоквартирными домами, оценки деятельности лица, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом (кроме собственников помещений в многоквартирном доме) и соответствия такого лица требованиям стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами рекомендуется сформировать систему рейтинговой оценки результатов работы указанных лиц (далее – рейтинговая оценка).

15. Формирование рейтинговой оценки рекомендуется осуществлять с учетом, в том числе показателей, отражающих:

объем и качество выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;

оценку степени раскрытия информации;

финансовую устойчивость;

эффективность деятельности;

соблюдение стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами;

динамику роста показателей энергоэффективности;

иных показателей.

16. Формирование рейтинговой оценки может осуществляться на территории муниципального образования органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля состояния жилищного фонда на данной территории, саморегулируемыми организациями управляющих организаций, иными некоммерческими организациями, объединений защиты прав потребителей.

17. . Сведения о наивысших рейтингах лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, могут передаваться в Министерство регионального развития Российской Федерации.