

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ 2020 г. № _____

г. Москва

Об управлении многоквартирными домами и содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

В соответствии со статьями 39, 156, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые

Правила деятельности по управлению многоквартирными домами (приложение 1);

Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами (приложение 2);

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (приложение 3);

Порядок оказания и выполнения минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ (приложение 4).

2. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении 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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 34, ст. 3680; 2019, № 48, ст. 6841);

постановление 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, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 30, ст. 4914; 2017, № 11, ст. 1557; Официальный интернет портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2013,

№ 0001201304120004);

постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 21, ст. 2652; 2014, № 14, ст. 1627; 2016, № 1, ст. 244),

постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте России 15 октября 2003 г. № 5176).

3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2021 года.

**Председатель Правительства
Российской Федерации**

М. Мишустин

Правила деятельности по управлению многоквартирными домами

1. Общие положения

1. Настоящие Правила устанавливают порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме;

2) товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом с заключением и без заключения договора управления с управляющей организацией (далее соответственно - товарищество, кооператив);

3) управляющими организациями, заключившими договор управления многоквартирным домом, в том числе в случаях, предусмотренных частями 4, 13, 14 и 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – управляющая организация);

4) застройщиками, управляющими многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – застройщик, управляющая организация).

2. Под управлением многоквартирным домом понимается совокупность действий собственников помещений в многоквартирном доме и привлекаемых ими лиц или создаваемых товариществ или кооперативов по подготовке и рассмотрению предложений, принятию решений по вопросам обеспечения сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом в таком доме, организации исполнения принятых решений, контролю исполнения принятых решений и достижению намеченных целей управления домом.

3. Собственники могут ставить лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, в частности, следующие цели управления: поддержание имеющихся или создание комфортных условий проживания в доме, сохранение существующего состояния общего имущества или его улучшение, снижение расходов на оплату коммунальных услуг за счет мер ресурсосбережения, повышение уровня безопасности проживания в доме, повышение рыночной стоимости помещений собственников.

4. Под управлением многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом, понимается деятельность по оценке состояния элементов общего имущества в таком доме, подготовке предложений, необходимых для принятия собственниками помещений в таком доме решений по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, по организации выполнения услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, контролю результатов услуг и работ, выполняемых привлекаемыми лицами, достижению целей, поставленных собственниками помещений в отношении принадлежащего им общего имущества, предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

5. Термины и сокращения:

«многоквартирный дом» - индивидуально-определенное здание, состоящее из одной или нескольких секций, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на земельный участок, который входит в состав общего имущества в многоквартирном доме, или с выходом непосредственно на территорию общего пользования;

«содержание общего имущества» - несение собственниками помещений в многоквартирном доме бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме;

«лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом» - управляющей организацией, товариществом, кооперативом, собственники помещений при непосредственном способе управления многоквартирным домом;

«общее имущество» - отвечающие признакам, установленным в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации конструктивные элементы, оборудование многоквартирного дома, помещения общего пользования в таком доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме;

«элемент общего имущества» - отдельные части общего имущества;

«услуги и работы по содержанию общего имущества» - услуги и работы по контролю за состоянием элементов общего имущества, обеспечению готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг, уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования и земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержанию расположенных на таком земельном участке контейнерных площадок, элементов озеленения и благоустройства, обеспечению мер пожарной безопасности, энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества, обеспечению работоспособности коллективных (общедомовых) приборов учета, по аварийному ремонту общего имущества;

«текущий ремонт общего имущества» - услуги и работы, выполняемые для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов;

«капитальный ремонт общего имущества» - услуги и работы, выполняемые для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

2. Содержание деятельности по управлению многоквартирным домом

6. К деятельности по управлению многоквартирным домом, в частности, относится:

- 1) выбор и реализация способа управления многоквартирным домом;
- 2) подготовка лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом или претендующими на это лицами, предложений собственникам помещений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества;
- 3) принятие собственниками помещений решений на общем собрании по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества;
- 4) обоснование перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их стоимости;
- 5) долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по текущему ремонту, благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества;

6) организация выполнения услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества (включая, в частности, заключение договора управления многоквартирным домом, заключение договоров с лицами, осуществляющими содержание и текущий ремонт общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, ресурсоснабжающими организациями, расчеты с такими лицами);

7) определение потребности в капитальном ремонте общего имущества и обоснование его стоимости и размера взносов, соответствующих техническому состоянию дома;

8) организация расчета размера платы за содержание жилого помещения и выставление платежных документов;

9) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги;

10) организация работы с должниками по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;

11) ведение претензионной и исковой работы в отношении качества услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг;

12) прием, ведение, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом, иных связанных с управлением таким домом документов;

13) информирование собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, качества коммунальных услуг;

14) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме;

15) контроль за результатами деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, ресурсоснабжающими организациями, с составлением актов нарушений качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг (при выявлении) и актов оказанных услуг и выполненных работ акты в течение месяца по текущему ремонту, благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества;

16) ежегодный отчет управляющей организации собственникам помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год;

17) предоставление услуги по созыву и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

18) взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с органами государственной власти и органом местного самоуправления по вопросам управления многоквартирным домом.

7. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать работу аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (далее аварийно-диспетчерская служба) в соответствии с договором управления многоквартирным домом или решениями товарищества или кооператива.

8. Собственники помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении таким домом обязаны организовать работу аварийно-диспетчерской службы путем включения условий о работе аварийно-диспетчерской службы в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с исполнителями коммунальных услуг, или заключить договор об осуществлении деятельности аварийно-диспетчерской службы с аварийно-диспетчерской службой.

9. Аварийно-диспетчерская служба обязана круглосуточно принимать заявки собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем (далее – заявитель, заявка).

10. Аварийно-диспетчерское обслуживание осуществляется в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от _____ 2020 г. № _____.

11. К текущему ремонту элемента общего имущества относятся услуги и работы, при которых удельный вес заменяемых элементов общего имущества (доля от общего размера такого элемента в многоквартирном доме) не превышает суммарно в течение календарного года для кровли - тридцать процентов, для полов – двадцать процентов, для остальных элементов общего имущества в многоквартирном доме – пятнадцать процентов. Элемент общего имущества в многоквартирном доме, срок службы которого соизмерим с установленной периодичностью текущего ремонта, может быть заменен полностью в рамках текущего ремонта.

12. К капитальному ремонту общего имущества относятся услуги и работы, при которых удельный вес заменяемых элементов общего имущества (доля от общего размера такого элемента в многоквартирном доме) превышает значения, установленные для текущего ремонта в пункте 11 настоящих Правил.

13. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, ежегодный отчет собственникам помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год размещается на входе в подъезды дома в доступном для всех собственников помещений месте и на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и должен содержать сведения за отчетный год:

1) о фактическом соответствии перечня, объемов и качества услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям частей 1¹, 1² и 2³ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) о соответствии выполненных за отчетный период услуг и работ условиям договора управления, долгосрочному и годовому плану услуг и работ по текущему ремонту, благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества;

3) о количестве и датах случаев нарушения периодичности и качества выполненных услуг и работ, о причинах таких нарушений, мерах, принятых для их предотвращения и устранения, а также о связанных с такими нарушениями случаях снижения платы за содержание жилого помещения;

4) о количестве и датах случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижением платы за коммунальные услуги (в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг);

5) о размере экономии по договору управления в случаях, если в течение отчетного года были оформлены акты нарушений качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг и не производилось снижение платы за содержание жилого помещения;

б) о количестве полученных от собственников помещений в многоквартирном доме предложений, заявлений и жалоб, их обоснованности, устранении указанных в них недостатков и соответствии сроков устранения недостатков требованиям законодательства и условиям договора управления;

б) о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме действиями (бездействием) управляющей

организации и о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

7) о суммах денежных средств, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в случае, если заключение таких договоров поручено управляющей организации), о направлении расходования таких сумм в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений.

3. Ответственность за управление, содержание и ремонт общего имущества

14. Собственники помещений в многоквартирном доме отвечают за содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства путем принятия решений по управлению многоквартирным домом и несения необходимых расходов.

15. Управляющая организация при управлении многоквартирным домом несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в договоре управления многоквартирным домом, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и иным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

16. Товарищество или кооператив при управлении многоквартирным домом несут ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества в соответствии с утвержденной сметой доходов и расходов товарищества или кооператива на год, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и иным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

17. Товарищество или кооператив могут осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом своими силами или привлекать на основании договоров управляющую организацию или иных лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении товариществом или кооперативом договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив отвечают перед собственниками помещений в многоквартирном доме за управление таким домом, содержание и ремонт общего имущества и осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств перед товариществом или кооперативом по такому договору, в том

числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, указанных в договоре управления многоквартирным домом.

18. Если иное не установлено договором или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, которые не включаются в региональные программы капитального ремонта в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также срок капитального ремонта общего имущества в которых предусмотрен региональной программой капитального ремонта в течение ближайших 5 календарных лет, несут ответственность за выполнение услуг и (или) работ, указанных в пункте 2.11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от _____ № ____.

19. Установленная пунктом 18 настоящих Правил ответственность лиц, отвечающих за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, действует:

1) до проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с положениями раздела IX Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) до проведения реконструкции или сноса домов, указанных в пункте 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо проведения в отношении таких домов иных мероприятий, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

4. Состав общего имущества

20. В состав общего имущества входят элементы общего имущества, соответствующие признакам, установленным частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, указанные в предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности документах, в том числе в проектной документации.

21. Согласно части 5 статьи 40 и части 1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения, ограничения права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

22. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона вне зависимости от отражения его регистрации в Едином государственном реестре прав, от наличия такого реестре отметки о включении в состав общего имущества и от внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о том, что помещение общего пользования относится к общему имуществу.

23. Состав общего имущества в каждом многоквартирном доме определяется:

1) собственниками помещений – в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

2) органами государственной власти – в целях контроля за содержанием всех элементов общего имущества;

3) органами местного самоуправления – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом ;

4) застройщиком – в целях подготовки инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее – инструкция по эксплуатации).

24. В состав общего имущества включаются:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в таком доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, помещения для консьержей, охраны, технические этажи и помещения (включая, мусороприемные камеры, помещения для стоянки автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки), технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), помещения котельных, индивидуальных тепловых пунктов, бойлерных, элеваторных узлов, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом, 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;

2) крыши;

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

4) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая окна и двери помещений общего пользования, ограждения балконов и лоджий, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции, обслуживающие более одного помещения;

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе, подъемные платформы, 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);

б) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета) (за исключением интеллектуальных систем учета электрической энергии (мощности), устанавливаемых гарантирующим поставщиком)

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

8) расположенные на указанном земельном участке объекты иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, шлагбаумы, ворота, контейнерные площадки, площадки для складирования крупногабаритных отходов, контейнеры для складирования твердых коммунальных отходов.

25. 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 учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

26. 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.

27. 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), расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

28. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

29. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 31 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

30. В состав общего имущества не включается интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых

возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом «Об электроэнергетике».

31. Внешней границей сетей электро-, тепло- и водоснабжения, 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.

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

33. Внешней границей сетей водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

34. Граница эксплуатационной ответственности сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, если иное не согласовано в договоре с организацией, осуществляющей поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, определяется по внешней границе внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества.

35. В перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, принявшими решение о создании товарищества собственников жилья в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, может включаться общее имущество в каждом многоквартирном доме, в отношении которого принято решение, предусмотренное пунктом 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

1) общее имущество, указанное в подпунктах 7 и 8 пункта 24 настоящих Правил;

2) общее имущество в каждом многоквартирном доме, если такое имущество отвечает какому-либо из следующих требований:

а) совместное использование общего имущества допускается проектной документацией, в соответствии с которой осуществлено строительство, реконструкция, капитальный ремонт таких домов, или технической документацией на эти дома;

б) обеспечение работоспособности общего имущества в одном многоквартирном доме из числа таких домов достигается при условии подключения (технологического присоединения) к общему имуществу в другом многоквартирном доме из числа указанных домов – для инженерных систем, оборудования, устройств.

36. Расположение на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме, контейнерной площадки, площадки для складирования крупногабаритных отходов, образуемых в нескольких соседних, в том числе расположенных на смежных земельных участках, многоквартирных домах, с целью складирования твердых коммунальных отходов, допускается в случае, если такой источник образования твердых коммунальных отходов указан в реестре мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и при этом собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации принято решение о пользовании контейнерной площадкой гражданами и организациями, пользующимися помещениями в таких соседних многоквартирных домах и о заключении с лицами, осуществляющими управление такими соседними многоквартирными домами по поручению собственников помещений в соседних домах договоров об использовании контейнерных площадок с возмещением, если иное не установлено такими договорами, расходов на содержание и ремонт контейнерной площадки, площадки для складирования крупногабаритных отходов пропорционально площадям жилых и нежилых помещений в таких домах.

5. Порядок начала и прекращения деятельности управляющей организации, товарищества, кооператива по управлению многоквартирным домом

37. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом, если более поздний срок начала управления многоквартирным домом не предусмотрен заключенным договором управления.

38. Товарищество обязано приступить к управлению многоквартирным домом после государственной регистрации с даты избрания органов управления товариществом (более половины численности правления товарищества).

39. Кооператив обязан приступить к управлению многоквартирным домом со дня, следующего после даты выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

40. В случае прекращения договора управления многоквартирным домом в связи с окончанием срока его действия и наличия письменного заявления управляющей организации или решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия

управляющая организация прекращает управление многоквартирным домом со дня, следующего за последним днем управления многоквартирным домом.

41. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) прекращено или она аннулирована управляющая организация обязана прекратить управление многоквартирным домом:

1) в день, предшествующий дате начала управления многоквартирным домом вновь избранной собственниками помещений или являющейся победителем проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса управляющей организацией в соответствии с пунктом 37 настоящих Правил, или определенной решением органа местного самоуправления управляющей организацией в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) в день, предшествующий дате начала управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом в соответствии с пунктами 38 и 39 настоящих Правил;

3) в день, предшествующий дате возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному новой управляющей организацией с товариществом или кооперативом;

4) в день возникновения обязательств по договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

42. Управляющая организация при прекращении действия договора управления многоквартирным домом передает вновь выбранной управляющей организации, созданному товариществу или кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме по акту техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, принятые управляющей организацией при начале деятельности по управлению многоквартирным домом, созданные и восстановленные в период действия договора управления многоквартирным домом, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также документы и информацию, указанные в подпунктах «д» и «д¹» пункта 18 Правил, обязательных при

заключении управляющей организацией или товариществом или кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124, пункте 56¹ и подпункте «б» пункта 57 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

43. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на день передачи сведения.

44. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются:

1) по соглашению сторон в случае заключения сторонами договора управления многоквартирным домом соглашения об изменении и (или) расторжении договора управления на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в случаях и в порядке, предусмотренном гражданским законодательством;

3) путем одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается Жилищным кодексом Российской Федерации, иным федеральным законом или договором управления многоквартирным домом.

45. Замена управляющей организации в договоре управления многоквартирным домом иным лицом, а равно передача обязанностей по управлению многоквартирным домом по гражданско-правовому договору, не допускаются.

46. В случае реорганизации управляющей организации ее права и обязанности по договору управления многоквартирным домом переходят к созданному при реорганизации правопреемнику (управляющей организации) при условии заключения таким правопреемником с собственниками помещений договора управления в неизменном виде на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в таком доме.

47. Правопреемник реорганизуемой управляющей организации обязан приступить к выполнению заключенного с ним договора управления в момент прекращения выполнения договора управления с реорганизуемой управляющей организацией.

48. Реорганизуемая управляющая организация обязана продолжать выполнение обязательств по ранее заключенному договору управления до заключения договора управления многоквартирным домом с правопреемником

реорганизуемой управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений управляющей организацией или до начала реализации другого способа управления многоквартирным домом.

49. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, в случае принятия решения о расторжении такого договора или прекращения такого договора по окончании срока его действия:

1) управляющая организация обязана возвратить не позднее чем за месяц до окончания срока действия такого договора собственникам помещений в многоквартирном доме стоимость оплаченных, но не выполненных услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны возместить не позднее чем за месяц до окончания срока действия такого договора управляющей организации стоимость выполненных, но не оплаченных услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе суммы кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты работ по капитальному ремонту общего имущества, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

50. Договоры управляющей организации с организациями, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, и организациями, осуществляющими проведение капитального ремонта общего имущества, договоры с ресурсоснабжающими организациями прекращаются одновременно с прекращением деятельности по управлению многоквартирным домом в отношении данного дома.

Приложение 2
к постановлению Правительства
Российской Федерации
от _____ 2020 г. № _____

**Стандарты
деятельности по управлению многоквартирными домами**

Действие по управлению многоквартирным домом	Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)
1. Выбор способа управления многоквартирным домом	1.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по выбору или изменению способа управления многоквартирным домом проведено в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации
2. Реализация способа управления многоквартирным домом	2.1. Заключен договор управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, сведения о многоквартирном доме внесены в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. 2.2. Создано товарищество собственников жилья в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, выбраны органы управления товариществом, многоквартирным домом управляет жилищный или жилищно-строительный кооператив (далее – товарищество или кооператив) в порядке, установленном уставом кооператива и Жилищным кодексом Российской Федерации для товариществ. 2.3. Заключены договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, заключены договоры о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями
3. Оценка состояния элементов общего имущества в многоквартирном доме	3.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, провело оценку технического, противопожарного и санитарного состояния элементов общего имущества по

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
	<p>результатам проведенных осмотров, проверок. При этом, каждый элемент общего имущества имеет оценку:</p> <p>«хорошо» – состояние, при котором отсутствуют повреждения элемента общего имущества, он исправен, функционирует так, как это предусматривается технической документацией, соответствует требованиям технических регламентов, правил и норм технической эксплуатации общего имущества, при этом могут иметься мелкие незначительные дефекты, не влияющие на безопасность граждан, организаций и их имущества;</p> <p>«удовлетворительно» - состояние, при котором имеются частичные, до 10 процентов, повреждения элемента общего имущества, он ограниченно исправен, функционирует в основном так, как это предусматривается технической документацией, частично соответствует требованиям технических регламентов, правил и норм технической эксплуатации общего имущества, имеются дефекты, не влияющие на безопасность граждан, организаций и их имущества, нуждается в текущем ремонте;</p> <p>«неудовлетворительно» - состояние, при котором имеются повреждения до 30 процентов элемента общего имущества, он неисправен, находится в аварийном состоянии, имеет частичные разрушения или функционируют не так, как это предусматривается технической документацией, не в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и норм технической эксплуатации общего имущества, имеются дефекты, влияющие на безопасность граждан, организаций и их имущества, нуждается в капитальном ремонте или замене</p>

Действие по управлению многоквартирным домом	Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)
4. Подготовка предложений, необходимых для принятия собственниками помещений решений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества	4.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, своевременно подготовило и направило собственникам помещений в многоквартирном доме предложения, необходимые для принятия собственниками помещений решений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества, обеспечивающие достижение целей, указанных в части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации
5. Обоснование перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости	5.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, своевременно подготовило и направило собственникам помещений в многоквартирном доме (в совет многоквартирного дома) обоснование перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости, соответствующие требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, прядку оказания и выполнения минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ
6. Принятие собственниками помещений решений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества	6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме своевременно приняли на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива, на конференции собственников помещений, членов товарищества или кооператива, в установленных законодательством случаях на заседании совета многоквартирного дома решения по вопросам , обеспечивающие достижение целей, указанных в части 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управления, содержания и ремонта общего имущества
7. Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по	7.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, подготовило и утвердило долгосрочный на срок не менее пяти лет и на год план

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
<p>текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а при управлении многоквартирным домом товариществом или кооперативом - годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – годовой план).</p> <p>7.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, перед утверждением годового плана на следующий год предварительно согласовало его проект с советом многоквартирного дома, правлением товарищества или кооператива в последнем квартале года, предшествующего плановому, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или общего собрания членов товарищества или кооператива</p>
<p>8. Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом</p>	<p>8.1. Составлен долгосрочный на срок не менее пяти лет и на год план услуг и работ по благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (далее – годовой план благоустройства);</p> <p>8.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, перед утверждением годового плана благоустройства на следующий год предварительно согласовало его проект с советом многоквартирного дома, правлением товарищества или кооператива в последнем квартале года, предшествующего плановому, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или общего собрания членов товарищества или кооператива</p>
<p>9. Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества</p>	<p>9.1. Составлен долгосрочный на срок не менее пяти лет и на год план услуг и работ по энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества (далее – годовой план энергосбережения)</p> <p>9.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, перед утверждением годового плана энергосбережения на следующий год предварительно согласовало его проект с советом</p>

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
	<p>многоквартирного дома, правлением товарищества или кооператива в последнем квартале года, предшествующего плановому, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или общего собрания членов товарищества или кооператива</p>
<p>10. Организация выполнения услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества</p>	<p>10.1. Собственники помещений в многоквартирном доме заключили (подписали) договор управления многоквартирным домом требуемым законодательством числом собственников помещений в таком доме.</p> <p>10.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, имеет в штате необходимых специалистов и технику для выполнения своими силами услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, или заключило для этой цели договоры с лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества.</p> <p>10.3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, заключило договоры с ресурсоснабжающими организациями в отношении приобретения коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (за исключением случаев заключения собственниками помещений с ресурсоснабжающей организацией договоров о предоставлении коммунальных услуг) и потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.</p> <p>10.4. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, полностью и своевременно производит расчеты с привлеченными по договорам лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, и с ресурсоснабжающими организациями</p>
<p>11. Определение потребности в капитальном ремонте</p>	<p>11.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, оценило соответствие запланированного выборочного или комплексного</p>

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
<p>общего имущества и обоснование его стоимости и размера взносов, соответствующих техническому состоянию дома</p>	<p>срока капитального ремонта общего имущества по действующей региональной программе сроку проведения капитального ремонта общего имущества в соответствии с фактическим состоянием общего имущества и нормативными требованиями технических регламентов, правила содержания общего имущества, правилами и нормами технической эксплуатации общего имущества, документов, обязательных к применению в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>11.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, оценило соответствие многоквартирного дома требованиям Правительства Российской Федерации к признанию многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу или реконструкции.¹</p> <p>11.3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, привлекло специализированную организацию для определения потребности в капитальном ремонте внутридомовых инженерных систем газоснабжения и лифтового оборудования.</p> <p>11.4. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, при выявлении им потребности в капитальном ремонте общего имущества подготовило 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, обоснование его стоимости и размера взносов, соответствующих техническому состоянию дома, и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.</p> <p>11.5. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, не менее чем за шесть</p>

¹ Действия, указанные в стандартах 11.1 и 11.2 производятся на основании анализа технической документации на многоквартирный дом и визуальное обследование многоквартирного дома с целью определения фактического технического состояния его конструктивных элементов, проведенных плановых и внеочередных осмотров элементов общего имущества.

Действие по управлению многоквартирным домом	Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)
	<p>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, (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете) представляет 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.</p>
<p>12. Организация расчета размера платы за содержание жилого помещения, обязательных платежей и взносов и выставление платежных документов</p>	<p>12.1. Размеры платы за содержание жилого помещения, обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, устанавливаются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.</p> <p>12.2. Стороны договора управления многоквартирным домом устанавливают в составе платы за содержание жилого помещения стоимость плановых услуг и работ, указанных в таком договоре, и порядок определения стоимости внеплановых услуг и работ, необходимость выполнения которых выявляется в результате осмотров, аварий и предписаний контрольно-надзорных органов.</p> <p>12.3. Управляющая организация осуществляет расчет размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с порядком определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанным в заключенном договоре управления многоквартирным домом.</p>

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
	<p>12.4. Товарищество, кооператив, осуществляет расчет размера обязательных платежей и взносов на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества, кооператива в соответствии с долей каждого собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.</p> <p>12.5. Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, выставляют платежные документы для внесения причитающейся им платы за содержание жилого помещения, обязательные платежи и взносы и плату за коммунальные услуги (в том числе платежные документы в электронной форме, размещенные в Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства) ежемесячно не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества или кооператива</p>
<p>13. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги</p>	<p>13.1. Управляющая организация принимает плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги от собственников помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов на свой банковский счет за исключением уплачиваемых взносов на капитальный ремонт и платы за коммунальные услуги по договорам собственников помещений с ресурсоснабжающей организацией.</p> <p>13.2. Товарищество или кооператив принимает от членов товарищества или кооператива обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (за исключением случаев заключения договора управления многоквартирным домом или заключения договора о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающей</p>

Действие по управлению многоквартирным домом	Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)
	<p>организацией), в порядке, установленном органами управления товарищества или кооператива.</p> <p>13.3. Товарищество или кооператив принимает от собственников помещений, не являющихся членами товарищества или кооператива, плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги (за исключением случаев заключения договора управления многоквартирным домом или заключения договора о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией), в соответствии с договорами, заключенными с товариществом либо кооперативом</p>
<p>14. Контроль результатов услуг и работ, выполняемых привлекаемыми лицами</p>	<p>14.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, контролирует результаты оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества привлеченными лицами с составлением актов приемки таких услуг и работ</p>
<p>15. Достижение целей, поставленных собственниками помещений в отношении общего имущества</p>	<p>15.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, достигает цели, поставленные собственниками помещений в отношении общего имущества, в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом или решениями товарищества или кооператива</p>
<p>16. Организация предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме</p>	<p>16.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, контролирует качество коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме с составлением актов соответствия установленным параметрам их качества.</p> <p>16.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обеспечивает ресурсоснабжающим организациям, являющимся исполнителями коммунальных услуг, доступ к общему имуществу для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и нанимателям жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями</p>

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
	<p>осуществляет приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.</p> <p>16.3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, принимает от собственников помещений и нанимателей жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами (в том числе, в случаях, когда исполнителями коммунальных услуг являются ресурсоснабжающие организации), нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействует 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</p>
<p>17. Организация работы с должниками по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги</p>	<p>17.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, выставляет лицам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за жилое помещение и коммунальные услуги, пени (при принятии такого решения) при соблюдении условий, сроков и порядка, установленных Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>17.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, приостанавливает или ограничивает предоставление коммунальных услуг в случаях неполной оплаты потребителем коммунальной услуги (при принятии такого решения) при соблюдении условий, сроков и порядка, установленных правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям</p>

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
	<p>помещений в многоквартирных домах и жилых домов.</p> <p>17.3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, выполняет требования по обращению с персональными данными при применении формальных и неформальных методов работы с должниками по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.</p> <p>17.4. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, которому в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскивает в судебном порядке просроченную задолженность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (при принятии такого решения) самостоятельно или с привлечением представителя</p>
<p>18. Ведение претензионной и исковой работы в отношении качества услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг</p>	<p>18.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, по результатам контроля услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в случаях нарушения условий заключенных договоров обращаются во внесудебном порядке с претензиями к привлеченным по договорам подрядным, специализированным и ресурсоснабжающим организациям с требованиями, в частности, устранения нарушений договоров и законодательства, а также выплаты штрафов и неустоек.</p> <p>18.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, по результатам контроля качества услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг обращаются с исками в суд на привлеченные по договорам подрядные, специализированные и ресурсоснабжающие организации с требованиями, в частности, устранения нарушений договоров и</p>

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
	<p>законодательства, а также выплаты штрафов и неустоек</p>
<p>19. Прием, ведение, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом, иных связанных с управлением таким домом документов</p>	<p>19.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, передало вновь выбранной управляющей организации, созданному товариществу в установленный срок техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, в составе, соответствующем требованиям правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, а вновь выбранная управляющая организация, созданное товарищество приняло от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом по акту приема-передачи, в котором отражены состав, состояние указанных документов, имеющиеся разногласия.</p> <p>19.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, восстановило отсутствующие документы, предусмотренные в составе технической документации требованиями правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (в случае заказа такой услуги в договоре управления многоквартирным домом или включения расходов на эти цели в утвержденной смете доходов и расходов товарищества или кооператива на год).</p> <p>19.3. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, ведет, хранит и поддерживает в актуальном состоянии техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы в соответствии с требованиями правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.</p> <p>19.4. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, перевело техническую документацию и иные документы в электронную форму для хранения в электронном архиве документов многоквартирного дома (в случаях,</p>

Действие по управлению многоквартирным домом	Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)
	<p>установленных законодательством, договором управления многоквартирным домом, утвержденной сметой доходов и расходов товарищества или кооператива на год).</p> <p>Лицо, осуществлявшее управление многоквартирным домом, разместило электронные образы технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов размещены (с 1 января 2022 года) в установленном порядке в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства</p>
<p>20. Прием, хранение и передача ключей от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им</p>	<p>20.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, передало вновь выбранной управляющей организации, созданному товариществу, а вновь выбранная управляющая организация, созданное товарищество приняло ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им. по акту приема-передачи, в котором отражены состав, состояние указанных ключей и кодов, имеющиеся разногласия</p>
<p>21. Информирование собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества, качества коммунальных услуг</p>	<p>21.1. Управляющая организация обеспечивает свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в Государственной</p>

Действие по управлению многоквартирным домом	Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)
	<p>информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.</p> <p>21.2. Товарищество или кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), размещает в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставляет для ознакомления документы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации</p>
<p>22. Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>22.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, ведет реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, указанные в части 3¹ статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>22.2. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, предоставляет реестр собственников помещений в многоквартирном доме в течение пяти дней с момента получения обращения собственнику или иному лицу, указанному в Жилищном кодексе Российской Федерации настоящей статье, включая, управляющую организацию, осуществляющую управление данным многоквартирным домом по договору управления, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в письменной форме, в том числе обращения с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства</p>
<p>23. Контроль за результатами деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт</p>	<p>23.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, члены и председатель совета многоквартирном доме, члены и председатель правления товарищества или кооператива, органы контроля за деятельностью кооператива, избранные общим собранием членом кооператива, органы, уполномоченные общим собранием членом товарищества или уставом товарищества, организации, специалисты, эксперты,</p>

<p align="center">Действие по управлению многоквартирным домом</p>	<p align="center">Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)</p>
<p>общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, ресурсоснабжающими организациями</p>	<p>привлекаемые указанными выше собственниками и органами на возмездной или безвозмездной основе для проведения контроля (далее - собственники и привлекаемые ими лица), контролируют результаты деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, ресурсоснабжающими организациями (далее – исполнители услуг и работ).</p> <p>23.2. Исполнители услуг и работ в порядке и сроки, установленные правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, участвуют в составлении собственниками и привлекаемыми ими лицами актов нарушений качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг (при выявлении)</p> <p>23.3. Исполнители услуг и работ в порядке и сроки, установленные правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, готовят и представляют собственникам и привлекаемым ими лицам акты оказанных услуг и выполненных работ акты в течение месяца по текущему ремонту, благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества.</p> <p>23.4. Исполнители услуг и работ не чинят препятствий осуществлению контроля собственниками и привлекаемыми ими лицами за результатами деятельности исполнителей услуг и работ</p>
<p>24. Отчет управляющей организации собственникам помещений в многоквартирном доме о выполнении договора</p>	<p>24.1. Управляющая организация в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с</p>

Действие по управлению многоквартирным домом	Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)
управления за предыдущий год	требованиями правил содержания общего имущества в многоквартирном доме
25. Проведение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	<p>25.1. Собственники помещений в многоквартирном доме ежегодно проводят годовое общее собрание собственников помещений, если иное не установлено общим собранием собственников помещений, в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>25.2. Собственники помещений в многоквартирном доме при отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме проводят повторное годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме</p>
26. Предоставление услуги по созыву и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	26.1. Управляющая организация или правление товарищества или кооператива по обращению собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляет обратившимся услугу по созыву и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации
27. Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с собственниками помещений в многоквартирном доме	<p>27.1. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, проводит встречу и обсуждение с советом многоквартирного дома, а при отсутствии такого совета с членами инициативной группы собственников помещений в многоквартирном доме в течение двух рабочих дней после дня обращения председателя или членов совета или представителя инициативной группы по предложенному ими вопросу в сфере управления, содержания и ремонта общего имущества и предоставления коммунальных услуг.</p> <p>27.2. В установленные законодательством сроки, а при отсутствии таких сроков в сроки, установленные заключенными договорами или решениями товарищества или кооператива, заявителям даются</p>

Действие по управлению многоквартирным домом	Содержание стандарта (требуемый результат действия по управлению многоквартирным домом)
	<p>аргументированные ответы на предложения, заявления и жалобы с согласием с указанными в них предложениями, замечаниями и требованиями, указанными недостатками, готовностью их устранить (учесть) в установленные или предложенные сроки, или с обоснованием отказа устранить указанные в обращениях недостатки со ссылками на требования законодательства и условия заключенного договора, решения товарищества или кооператива</p>
<p>28. Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с органами государственной власти и органом местного самоуправления по вопросам управления многоквартирным домом</p>	<p>28.1. Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, своевременно направляют в органы государственной власти и органы местного самоуправления обращения (предложения) по вопросам управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, требующим решения таких органов, необходимых для обеспечения прав собственников помещений в многоквартирном доме</p>

ПРАВИЛА
содержания общего имущества в многоквартирном доме

1. Общие положения

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

1.2. Под содержанием общего имущества понимается несение собственниками помещений в многоквартирном доме бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающих сохранность и надлежащее состояние общего имущества, благоприятные и безопасные условия проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом в таком доме.

1.3. Согласно пункту 3 части 1 статьи 137 и части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещения в многоквартирном доме несут расходы на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения при управлении многоквартирным домом:

1) управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений - платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату:

- а) за услуги, работы по управлению многоквартирным домом,
- б) за услуги, работы по содержанию общего имущества;
- в) за текущий ремонт общего имущества;

г) за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее – товарищество, кооператив) - обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества или кооператива;

3) независимо от способа управления - взносов на капитальный ремонт.

1.4. Размеры расходов собственников помещений в многоквартирном доме на содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом устанавливаются:

а) в договоре управления многоквартирным домом с управляющей организацией, заключенном на условиях, указанных в решении данного общего собрания или определенных по результатам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, а до проведения такого конкурса в отношении введенного в эксплуатацию многоквартирного дома в заключенном застройщиком договоре управления многоквартирным домом;

б) в принятой решением общего собрания членов товарищества или кооператива сметы доходов и расходов на год товарищества или кооператива,

в) при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме в договорах оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, заключенных с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

1.5. Лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче, несут расходы на содержание общего имущества на условиях, установленных для собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. Надлежащее содержание общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 1¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

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

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

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

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

предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2. Требования к услугам и работам по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, периодичность и способы их оказания и выполнения должны:

1) обеспечивать надлежащее содержание общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе, о техническом регулировании, пожарной безопасности, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защите прав потребителей, правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;

3) соответствовать уровню благоустройства, конструктивным и техническим параметрам многоквартирного дома и составу общего имущества, геодезическим и природно-климатическим условиям расположения многоквартирного дома;

4) обеспечивать исправность состояния конструкций и (или) иного оборудования, обеспечивающего условия доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

5) учитывать состояние общего имущества (в том числе, признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции), требования технической документации, включая положения инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (при ее наличии).

2.2. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом, и собственниками помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении таким домом с учетом размера расходов, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил, обязаны:

1) проводить осмотры элементов общего имущества;

2) составлять долгосрочный на срок не менее пяти лет и на год планы услуг и работ по текущему ремонту, благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества, а при управлении многоквартирным домом товариществом или кооперативом годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – годовой план). Годовой план на следующий год составляется при предварительном согласовании его

проекта советом многоквартирного дома, правлением товарищества или кооператива в первом квартале текущего года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или общего собрания членов товарищества или кооператива;

3) выполнять такие услуги и работы своими силами или своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с привлекаемыми лицами, а в установленных законодательством случаях со специализированными организациями;

4) осуществлять внутренний контроль за своевременностью и качеством выполняемых услуг и работ и контроль за выполнением привлекаемыми организациями услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, ежемесячно составлять по установленной форме акты оказания услуг и выполнения работ по текущему ремонту, благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества;

5) готовить и направлять собственникам помещений в многоквартирном доме, в совет многоквартирного дома предложения по составлению годового плана на будущий год и изменению годового плана на текущий год, а также предложений по проведению капитального ремонта общего имущества, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме;

6) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы и устранение аварий;

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

8) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание жилых помещений, обязательных платежей и взносов;

9) организовать работу по взысканию задолженности по внесению платы за содержание жилых помещений, обязательных платежей и взносов;

10) предоставлять собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ в соответствии с заключенными договорами и принятой сметой доходов и расходов на год товарищества или кооператива, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

2.3. Услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме включают в себя

1) услуги по проведению осмотров элементов общего имущества;

2) услуги и работы по обеспечению готовности внутридомовых инженерных систем;

3) техническое обслуживание и освидетельствование грузовых, пассажирских и пожарных лифтов;

4) услуги по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

5) услуги по содержанию входящих в состав общего имущества контейнерных площадок для твердых коммунальных отходов, включая крупногабаритные отходы;

6) услуги по обеспечению мер пожарной безопасности;

7) услуги по содержанию элементов озеленения и благоустройства, малых архитектурных форм, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

8) услуги по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества;

9) услуги по приборам учета;

10) услуги по сбору, обработке и передаче показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;

11) услуги по установке, поверке, замене сбора, обработке и передаче показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов (за исключением случаев, когда исполнителем коммунальных услуг является ресурсоснабжающая организация);

12) услуги по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;

13) услуги и работы по устранению последствий аварий в границах общего имущества;

14) услуги охраны и (или) консьержей, обслуживанию автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, ворот, калиток многоквартирного дома, видеокамер, шлагбаумов, переговорных устройств.

2.4. В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества не входят:

1) содержание и ремонт козырьков балконных ограждений, дверей в квартиры, не предусмотренных проектом многоквартирного дома, дверей и окон, расположенных внутри помещений, принадлежащих отдельным собственникам;

2) утепление, остекление оконных и балконных проемов, и входных дверей в помещениях, принадлежащих отдельным собственникам;

3) содержание, включая уторку и ремонт малых архитектурных форм, детских игровых и спортивных площадок, контейнерных площадок и иных

элементов благоустройства, земельных участков и других объектов, не входящих в состав общего имущества.

2.5. Услуги и работы по текущему ремонту общего имущества выполняются для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов (далее – текущий ремонт).

2.6. Плановый текущий ремонт проводится в сроки и в объеме, установленные утвержденным планом.

2.7. Внеплановый текущий ремонт проводится по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если данное полномочие не возложено общим собранием на совет многоквартирного дома, или по решению правления товарищества или кооператива, если данный вопрос не отнесен к компетенции общего собрания членов товарищества или кооператива.

2.8. В предложении лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по планированию и проведению текущего ремонта общего имущества должны содержаться наименование и вид услуг и работ, требования к их качеству, перечень количества и качества материалов, расчет (смета) целевых средств на услуги и работы по текущему ремонту, а также предлагаемые этапы и сроки выполнения услуг и работ.

2.9. Услуги и работы по капитальному ремонту общего имущества выполняются для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей элементов общего имущества, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности таких элементов, а также при необходимости замены элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

2.10. Услуги и работы по капитальному ремонту общего имущества проводятся в порядке, установленном разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.11. Если иное не установлено договором или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, который не включен в региональную программу капитального ремонта в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также срок капитального ремонта общего имущества в котором, предусмотрен региональной программой

капитального ремонта в течение ближайших 5 календарных лет, выполняют следующие услуги и работы:

1) осмотры и проверки элементов общего имущества в многоквартирном доме в установленные сроки;

2) по обеспечению надлежащего санитарно-эпидемиологического состояния и пожарной безопасности общего имущества;

3) по устранению последствий аварий на внутридомовых инженерных системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающее предоставление коммунальных услуг;

4) по устранению поломок лифтового оборудования (если средства на это предусмотрены порядком определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения или в обязательных платежах и взносах);

5) по обеспечению исправности водоотводящих устройств и водостоков, оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек на крыше многоквартирных домов, очистка кровли от скопления снега и наледи;

6) по обеспечению работы аварийно-диспетчерской службы;

7) по ведению и хранению технической документации на многоквартирный дом;

8) по подготовке предложений о выполнении и выполнении услуг и работ по текущему ремонту элементов общего имущества в многоквартирном доме, срок проведения капитального ремонта которого в соответствии с утвержденной региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах установлен не ранее, чем через 5 лет в случае, если средства на это предусмотрены порядком определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения или в обязательных платежах и взносах;

9) подготовка предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.12. Услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в договоре управления многоквартирным домом, принятой сметой доходов и расходов на год товарищества или кооператива, договорах, заключенных с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, и в утвержденном плане выполняются за счет равномерной оплаты в размере

установленных платы за содержание жилых помещений, обязательных платежей и взносов.

2.13. В случае выявления в ходе проверок и осмотров элементов общего имущества недостатков, требующих устранения, услуги и работы, прямо не указанные в договорах, указанных в подпунктах «а» и «в» пункте 1.4 настоящих Правил, принятой смете доходов и расходов на год товарищества или кооператива выполняются в соответствии с порядком изменения перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленным такими договорами и решениями органов управления товарищества или кооператива.

2.14. Если порядок изменения перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не установлен договорами, указанными в подпунктах «а» и «в» пункте 1.4 настоящих Правил, и решениями органов управления товарищества или кооператива, то услуги и работы по устранению выявленных недостатков выполняются в объеме, обеспечивающем восстановление состояния, соответствующее требованиям к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества с предварительным оповещением членов совета многоквартирного дома и членов правления товарищества или кооператива о перечне и стоимости выполняемых услуг и работ с приложением сметы.

2.15. Лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом, и собственники помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении таким домом, обеспечивают установку и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащую эксплуатацию (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.), за счет средств, указанных в пункте 1.4 настоящих правил, за исключением случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" возложена на ресурсоснабжающие организации и случаев, когда обязанность по установке и вводу в эксплуатацию приборов учета электрической энергии возложена на гарантирующего поставщика в соответствии с Федеральным законом «Об электроэнергетике».

2.16. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором

учета используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в пункте 2.17 настоящих Правил, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание жилого помещения или в составе установленных для членов товарищества или кооператива обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.17. Счета на оплату расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета с указанием общего размера расходов на установку такого прибора учета и доли расходов на установку такого прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, выставляются собственникам помещений организацией, осуществившей в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установку коллективного (общедомового) прибора учета. Доля расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

2.18. При несогласии с указанным в счете размером расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета и (или) отнесенной на него долей расходов собственник помещения вправе обратиться в организацию, осуществившую установку такого прибора учета и выставившую счет, с разногласиями, а при неурегулировании разногласий вправе обжаловать выставленный счет в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.19. Собственники помещений в многоквартирном доме производят оплату выставленных счетов в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.20. Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов в многоквартирном доме (далее - энергосервисный договор), с организацией,

оказывающей энергосервисные услуги, или с ресурсоснабжающей организацией, или с управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо о наделении таких организаций полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора с организацией, оказывающей энергосервисные услуги или с ресурсоснабжающей организацией.

2.21. При заключении энергосервисного договора (контракта) оплата коммунальных услуг осуществляется в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. № 354, с учетом положений настоящего раздела и условий энергосервисного договора.

2.22. Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом или договора на поставку коммунальных ресурсов в многоквартирный дом.

2.23. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в таком доме вправе принять решение о заключении энергосервисного договора с ресурсоснабжающей организацией или иной организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

2.24. Решение собственников помещений, указанное в пункте 2.20 настоящих Правил, принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора:

а) величина экономии коммунальных ресурсов в натуральном выражении (уменьшение в сопоставимых условиях объема (количества) потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов), которая должна быть обеспечена в результате исполнения энергосервисного договора, и срок, необходимый для достижения такой величины экономии;

б) цена энергосервисного договора и порядок ее оплаты собственниками помещений;

в) срок действия энергосервисного договора.

2.25. Цена энергосервисного договора определяется соглашением сторон такого договора.

2.26. Плата по энергосервисному договору не должна:

а) превышать стоимость энергетических ресурсов, сэкономленных в соответствующем месяце в связи с заключением такого договора, не должна:

б) приводить к увеличению ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой до заключения энергосервисного договора, приведенной к сопоставимым условиям.

2.27. Оплата цены энергосервисного договора осуществляется на основании платежного документа отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения.

3. Аварийно-диспетчерское обслуживание

3.1. При поступлении заявки аварийно-диспетчерская служба обязана:

- 1) выяснить место аварии, причины, характер обращения;
- 2) принять оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
- 3) при необходимости принять оперативные решения о взаимодействии с иными аварийно-ремонтными службами;

4) сообщить об аварийной ситуации или угрозе аварийной ситуации по заранее согласованным способам лиц, ответственных за устранение аварий и угрозы аварий (лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, лиц, осуществляющих содержание и текущий ремонт общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, исполнителей коммунальных услуг);

5) зафиксировать сведения о принятых решениях в журнале учета заявок или государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе (далее - журнал учета заявок);

б) при регистрации заявки аварийно-диспетчерская служба сообщить заявителю ее регистрационный номер, время приема заявки, фамилию и имя диспетчера, зарегистрировавшего заявку, и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки;

7) организовать и контролировать исполнение поступившей заявки в сроки, установленные пунктом 3.4 настоящих Правил.

3.2. Аварийно-диспетчерская служба с помощью системы диспетчеризации круглосуточно обеспечивает (при наличии технической возможности):

- 1) контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
- 2) контроль за работой лифтов, в том числе работу двусторонней переговорной связи с пассажирами из кабины лифта (лифтов).

3.3. Аварийно-диспетчерская служба ведет журнал учета сведений, полученные в результате непрерывного контроля за работой

инженерного оборудования, которые ведутся в том числе в форме электронных документов.

3.4. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

1) ответ на телефонный звонок с сообщением о заявке - в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - самостоятельно позвонить по телефону звонившему заявителю в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;

2) локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

3) ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;

4) ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;

5) устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения при наличии доступа к месту аварии в срок не более 4 часов с момента получения обращения об аварийном повреждении.

3.5. В случае невозможности сотрудникам аварийно-диспетчерской службы получить доступ к инженерным сетям, расположенных в помещениях собственника или пользователя по вине соответствующего собственника или пользователя авария локализуется, а срок выполнения работ лицами, ответственными за устранение аварий и угрозы аварий, приостанавливается до обеспечения собственником, пользователем доступа к инженерным сетям в помещении собственника, пользователя. При этом лица, ответственные за устранение аварий и угрозы аварий, обязаны проинформировать собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в течение получаса с момента регистрации заявки о планируемых сроках исполнения заявки.

3.6. В случае аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления в случаях, если срок устранения аварии превышает установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг,

аварийно-диспетчерская служба информирует орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения.

3.7. Работа аварийно-диспетчерской службы должна осуществляться в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, направленными на обеспечение тишины и покоя граждан.

3.8. Лица, ответственные за устранение аварий и угрозы аварий, обязаны обеспечить осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с требованиями настоящих Правил.

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

3.10. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба немедленно сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций в случае необходимости их привлечения для устранения аварии. В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

3.11. Лица, ответственные за устранение аварий и угрозы аварий, в случае организации аварийно-диспетчерского обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с аварийно-диспетчерской службой представляют в такую службу комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

3.12. Лица, ответственные за устранение аварий и угрозы аварий, обеспечивают свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и

предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

3.13. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием заявок при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

3.14. Журнал учета заявок (при его использовании) должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

3.15. Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении. Аварийно-диспетчерская служба также должна обеспечить ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок, в том числе в автоматизированной системе учета заявок, соответствующими записями.

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

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

3.18. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет оперативный контроль сроков, качества исполнения поступивших заявок с использованием инструментов фото- и видео фиксации, оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме на предмет

качества исполнения поступивших заявок. Результаты контроля вносятся в журнал учета заявок или государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства в случае ведения журнала учета заявок в данной системе.

3.19. Помещение аварийно-диспетчерской службы должно быть оснащено оборудованием сети проводного радиовещания и оповещения для обеспечения бесперебойного получения информации в случае отключения электроснабжения, и сетей связи.

3.20. При поступлении сигналов об аварии или повреждении магистральных сетей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, газопроводов и газового оборудования, не относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, аварийная служба обязана сообщить в организации, осуществляющие содержание и/или аварийное обслуживание данного оборудования и проследить за выполнением необходимых работ указанными службами до полной ликвидации аварий.

3.21. В помещении аварийно-диспетчерской службы должны храниться ключи от помещений в многоквартирных домах, в которые свободный доступ запрещен (подвалы, технические подвалы, индивидуальные тепловые пункты, электрощитовые, машинные отделения лифтов, чердаки, технические этажи, выходы на крышу и др.) Ключи от этих помещений выдаются специалистам по устранению аварий под роспись в журнале выдачи ключей.

4. Устранение аварий или причин аварий

4.1. Для устранения аварий и причин аварий в рамках услуг, работ по содержанию общего имущества выполняются работы по аварийно-восстановительному ремонту элементов общего имущества, которые должны обеспечить оперативное устранение непредвиденных повреждений, отказов, аварий конструкций и инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу и приведение элементов общего имущества в состояние, соответствующее требованиям законодательства.

4.2. Работы по аварийно-восстановительному ремонту элементов общего имущества проводятся, как правило, после выполнения услуг и работ, выполняемых в рамках аварийно-диспетчерского обслуживания.

4.3. Лицо, осуществляющее управление в многоквартирном доме, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме лица, выполняющие услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, обязаны вести отдельный учет собранных

и израсходованных денежных средств, предназначенных для финансирования непредвиденных работ, проведенных в рамках аварийно-восстановительного ремонта.

4.4. Услуги и работы по аварийно-восстановительному ремонту проводятся в соответствии с договором управления многоквартирным домом, годовой сметой доходов и расходов товарищества или кооператива или положением об использовании резервного фонда или иным решением органов управления товарищества или кооператива, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме лица, выполняющие услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, на основании акта осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме, составленного комиссией, состоящей из:

1) председателя совета многоквартирного дома или председателя правления товарищества или кооператива в случае заключенного договора управления, или их заместителей, а при их отсутствии не менее чем двух собственников помещений в многоквартирном доме;

2) инженера или иного должностного лица организации, указанной в пункте 4.3 настоящих Правил;

3) работника лица, указанного в пункте 4.3 настоящих Правил.

4.5. Расходы на оплату услуг и работ по аварийно-восстановительному ремонту могут включаться в плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, а при управлении многоквартирным домом товариществом или кооперативом в состав обязательных платежей и взносов членов товарищества или кооператива, в том числе взносов в резервный фонд товарищества или кооператива в случае создания такого фонда.

4.6. В случае, если расходы на оплату услуг и работ по аварийно-восстановительному ремонту не включены в плату за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, то порядок определения таких расходов должен определяться договором управления многоквартирным домом, положением об использовании резервного фонда товарищества или кооператива или иным решением органов управления товарищества или кооператива, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договором с лицом, выполняющим услуги и работы по содержанию и текущему ремонту соответствующего элемента общего имущества.

4.7. В случае, если размер расходов на оплату услуг и работ по аварийно-восстановительному ремонту не определен в порядке, указанном в пунктах 4.5 и 4.6 настоящих Правил, то лицо, указанное в пункте 4.3 настоящих Правил, в течение трех дней после дня составления акта осмотра, указанного в пункте 4.4

настоящих Правил, представляет совету многоквартирного дома, а при управлении многоквартирным домом товариществом или кооперативом правление товарищество или кооператив доводит до собственников помещений в многоквартирном доме укрупненную смету услуг и работ по аварийно-восстановительному ремонту, составленную в соответствии с порядком, указанным в разделе 5 настоящих Правил.

5. Несение собственниками помещений общих расходов на содержание общего имущества

5.1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.2. При всех способах управления многоквартирным домом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. При этом общие расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме должны соответствовать требованиям пунктов 1.2, 1.6 раздела 2 настоящих Правил.

5.3. При способе управления многоквартирным домом управляющей организацией порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в договоре управления многоквартирным домом в качестве существенного условия договора.

5.4. При способе управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме устанавливаются на основе принятой общим собранием членом товарищества или кооператива сметы доходов и расходов на год товарищества или кооператива в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.5. Условия договоров, указанных в пункте 1.4 настоящего Порядка, должны позволять оплату как услуг и работ, необходимость выполнения которых существует на момент заключения договоров (далее – плановые услуги и работы), так и услуг и работ, необходимость выполнения которых возникает в результате аварий, угрозы возникновения аварий, осмотров элементов общего имущества (далее – неплановые услуги и работы).

- 5.6. Плата за содержание жилого помещения включает в себя стоимость:
- а) услуг и работ по управлению многоквартирным домом;
 - б) услуг и работ по содержанию общего имущества;
 - в) услуг и работ по текущему ремонту общего имущества;

г) коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме).

5.7. Стоимость услуг и работ, указанных в подпункта «а» - «в» (далее - услуги и работы), составляет фиксированную (базовую) стоимость услуг и работ.

5.8. Размер платы за содержание жилого помещения, устанавливаемый договорами, указанными в пункте 1.4 настоящего Порядка, должен позволять оплату плановых и неплановых услуг и работ в течение всего срока действия таких договоров. При невыполнении данного требования в соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации такой договор считается незаключенным.

5.9. Фиксированный размер платы за услуги и работы может определяться в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещения в месяц путем деления утвержденной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложения управляющей организации суммарной стоимости услуг и работ в соответствии с договорами и решениями, указанными в пункте 1.4 настоящих Правил.

5.10. Размер стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества определяется в порядке, установленном частью 9¹ и 9² статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации. Конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при использовании и содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме при наличии внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальной услуги с использованием соответственно холодной воды, горячей воды, электрической энергии и отведением сточных вод, а при нецентрализованной системе горячего водоснабжения и наличии оборудования для приготовления горячей воды, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, - коммунальных ресурсов, используемых в целях приготовления горячей воды. Порядок перерасчета размера расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, в случаях, указанных в части 9² статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, указан в приложении к настоящим Правилам.

5.11. Предложение управляющей организации по размеру платы за содержание жилого помещения рекомендуется направлять в совет многоквартирного дома одновременно с перечнем плановых услуг и работ, детальной расшифровкой стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, объемы, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ на весь срок действия договора управления. По требованию собственников помещений в многоквартирном доме могут указываться требования к используемым материалам и способам выполнения услуг и работ.

5.12. Стоимость отдельных услуг и работ по управлению многоквартирным домом может рассчитываться исходя из установленной управляющей организацией цены своей услуги (работы) в расчете на соразмерную единицу измерения (в частности, количество, время), объема одноразового оказания услуги или выполнения работы исходя из количественных характеристик многоквартирного дома, количества (периодичности) оказания услуги (выполнения работы) в планируемом периоде.

5.13. Стоимость услуг и работ по содержанию общего имущества, предлагаемая управляющей организацией или лицом, оказывающим услуги или выполняющим работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме (далее – исполнители услуг и работ) в составе платы за содержание жилого помещения, рассчитывается исходя из установленной исполнителем услуг и работ цены своей услуги (работы) в расчете на единицу измерения элемента общего имущества, в отношении которого оказывается услуга (выполняется работа), объема одноразового оказания услуги (выполнения работы) исходя из количественной характеристики (характеристик) элемента общего имущества, количества (периодичности) оказания услуги (выполнения работы) в планируемом периоде, в том числе в зависимости от технического состояния элемента общего имущества.

5.14. Если иное не установлено в договорах, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил, стоимость услуг и работ, указанных в подпунктах «а» - «в» пункта 5.6 настоящих Правил, ежегодно индексируется исходя из индекса потребительских цен в субъекте Российской Федерации (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным органов государственной статистики субъекта Российской Федерации.

5.15. Размер платы за содержание жилого помещения в течение второго и последующих лет срока действия договора, указанного в пункте 1.4 настоящих Правил, равен проиндексированному базовому размеру платы за содержание

жилого помещения при отсутствии необходимости оплаты дополнительных работ в соответствии с пунктом 5.18 настоящих Правил.

5.16. Стоимость услуг и работ по плановым текущим ремонтам общего имущества рассчитывается исполнителем услуг и работ как сумма стоимости услуг и работ, включенной в принятое в рамках преддоговорных контактов предложение управляющей организации по плановым текущим ремонтам за весь период действия договора.

5.17. Стоимость услуг и работ по плановым текущим ремонтам, проводимым в течение срока действия договора управления многоквартирным домом, определяется сметами на выполнение работы исходя из объема, состава услуг и работ, перечня, объемов и качества материалов и других параметров планируемой работы по плановому текущему ремонту.

5.18. Если иное не установлено договорами, указанными в пункте 1.4 настоящих Правил, в случае необходимости устранения аварий, необходимости оказания и выполнения услуг и работ по устранению недостатков, выявленных исполнителем в ходе проверок и осмотров элементов общего имущества размер платы за содержание жилого помещения увеличивается на стоимость дополнительных услуг и работ, выполняемых в соответствии с установленным договором, указанным в пункте 1.4 настоящих Правил, порядком изменения перечня (далее – дополнительные услуги и работы).

5.19. Если иное не установлено договорами, указанными в пункте 1.4 настоящих Правил, стоимость дополнительной услуги или работы определяется, как произведение их объема на указанную в таких договорах стоимость дополнительной работы в расчете на единицу измерения (в частности, на один погонный метр соответствующих инженерных сетей, на один квадратный метр площади отдельного элемента, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, на один элемент общего имущества в многоквартирном доме, на кубический метр объема отдельного объекта, относящегося к общему имуществу).

5.20. При установлении в договорах, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил, стоимость дополнительных работ в расчете на единицу измерения подлежит индексированию в соответствии с пунктом 5.14 настоящих Правил.

5.21. Если иное не установлено договорами, указанными в пункте 1.4 настоящих Правил, ежемесячное увеличение размера платы за содержание жилого помещения на стоимость дополнительных работ, определенную в соответствии с пунктами 5.18 – 5.20 настоящих Правил, не может превышать более чем на 25 процентов размер фиксированной платы за содержание жилого помещения (далее - максимальное увеличение размера платы за содержание жилого помещения).

5.22. В случае, если стоимость дополнительных работ, определенная в соответствии с пунктом 5.18 настоящих Правил, превышает максимальное увеличение размера платы за содержание жилого помещения, то такая стоимость оплачивается в течение нескольких следующих месяцев с учетом положений пункта 5.21 настоящих Правил.

5.23. В случаях, установленных договорами, указанными в пункте 1.4 настоящих Правил, собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить ежемесячную предоплату стоимости дополнительных работ в установленном такими договорами фиксированном размере, подлежащем индексации в порядке, определенном пунктом 5.14 настоящих Правил (далее – предоплата дополнительных работ). При этом размер платы за содержание жилого помещения, определенный в соответствии с положениями настоящего раздела, увеличивается на размер предоплаты дополнительных работ, вносимой в порядке, установленном пунктами 5.21 – 5.22 настоящих Правил.

5.24. В случае, указанном в пункте 5.18 настоящих Правил, стоимость таких дополнительных работ оплачивается в первую очередь за счет ранее внесенной предоплаты дополнительных работ, а если размера такой предоплаты недостаточно для оплаты дополнительных работ, то оставшаяся часть стоимости дополнительных работ вносится в течение последующих месяцев наряду с установленной предоплатой дополнительных работ при условии выполнения требования пункта 5.21 настоящих Правил.

5.25. Помимо стоимости услуг и работ по плановым текущим ремонтам в период действия договора управления многоквартирным домом в договоре управления определяется порядок определения размера платы за услуги и работы по возможному непредвиденному (внеплановому) текущему ремонту. Такой порядок, в частности, может предусматривать величину (долю от стоимости услуг работ по плановому текущему ремонту) для финансирования внеплановых ремонтов, необходимость в которых может быть выявлена после заключения договора управления многоквартирным домом.

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

5.27. Указанные лица до рассмотрения предложения управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме готовят и представляют собственникам помещений свое заключение по предложению управляющей организации.

5.28. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за содержание жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения 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) с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

а) при реализации способа непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме - исходя из стоимости услуг и работ, указанных в перечнях в договорах с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

б) при проведении в случаях, указанных в части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, открытого конкурса по отбору управляющей организации - по результатам такого конкурса.

5.29. В случаях, указанных в пункте 5.28 настоящих Правил, соответствующие органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации издают правовые акты об установлении размера платы за содержание жилого помещения в течение пяти рабочих дней после дня, соответственно:

а) заключения каждого договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в котором проводилось общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

б) заключения собственниками помещений в многоквартирном доме в управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, в отношении которого органом местного самоуправления проводился открытый конкурс.

5.30. Размер платы за содержание жилого помещения в случаях, указанных в пункте 5.28 настоящих Правил, устанавливается с учетом предельных индексов изменения размера платы за содержание жилого

помещения, определяемых в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.31. Лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений в многоквартирном доме за правильность расчета размера платы за содержание жилого помещения, обязательные платежи и взносы и платы за коммунальные услуги в случаях, если они являются исполнителями коммунальных услуг, и за своевременное выставление платежных документов. Лица, привлекаемые для расчета размеров платы, подготовки платежных документов и их доставки собственникам помещений, несут ответственность за качество своих услуг только перед управляющей организацией, товариществом или кооперативом.

6. Контроль собственников помещений за содержанием общего имущества

6.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – контроль) вправе осуществлять:

- а) совет многоквартирного дома;
- б) председатель совета многоквартирного дома, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе в виде решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) собственники помещений в многоквартирном доме;
- г) органы контроля за деятельностью кооператива, избранные общим собранием членов кооператива;
- д) органы, уполномоченные общим собранием членов товарищества или уставом товарищества.

6.2. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме порядок контроля за выполнением лицами, оказывающими услуги по содержанию и (или) выполняющими работы по ремонту общего имущества в таком доме, их обязательств может устанавливаться в заключенных с ними договорах.

6.3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией порядок контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления устанавливается в договоре управления многоквартирным домом.

6.4. При заключении товариществом или кооперативом договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением

управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

6.5. При способах управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений в таком доме для проведения контроля может быть привлечена комиссия собственников помещений в многоквартирном доме, избранная по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома (далее – комиссии).

6.6. Лица, указанные в пункте 6.1 настоящих Правил, вправе на возмездной или безвозмездной основе для проведения контроля привлекать сторонние организации, специалистов, экспертов.

6.7. Управляющая организация, товарищество, кооператив, лица, выполняющие услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, не вправе требовать от лиц, указанных в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, документального подтверждения их квалификации, образования, опыта и специальных знаний, препятствовать их участию в контроле, ограничивать возможность выявления в ходе контроля нарушений обязательств по заключенным договорам, нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

6.8. Осуществление контроля включает в себя:

а) личное присутствие при контроле лиц, отвечающих перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) участие лиц, указанных в подпункте «а» настоящего пункта, в составлении и подписании акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акта о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

в) возможность проведения лицами, указанными в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, аудио-, фото- и видеосъёмки для фиксации хода и результатов контроля;

г) участие лиц, указанных в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, в проведении общих и частичных осмотров общего имущества;

д) рассмотрение отчетов лиц, указанных в подпункте «а» настоящего пункта, и проверку достоверности информации, содержащейся в отчете;

е) анализ и проверку информации, предоставленной лицами, указанными в подпункте «а» настоящего пункта, по запросу лиц, указанных в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, или размещенной в информационных системах в соответствии с требованиями законодательства.

6.9. В целях осуществления контроля лица, указанные в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, вправе направлять лицам, указанным в подпункте «а» пункта 6.8, письменно по почте, электронной почте управляющей организации, товарищества, кооператива, лица, оказывающего услуги и выполняющего работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, с использованием сайта или мобильного приложения запросы на предоставление информации о перечнях, объемах, качестве, сроках оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе, планы, договоры с ресурсоснабжающими организациями, договоры о пользовании общим имуществом, документы о фактическом состоянии расчетов с контрагентами по таким договорам, сметы работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества, акты осмотра элементов общего имущества, акты проверок, выданные органом государственного жилищного надзора предписания и составленные протоколы, содержащие сведения о выявлении случаев нарушений качества, сроков и (или) периодичности выполнения услуг и работ в отношении общего имущества, документы, содержащие сведения о расходовании средств на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иные документы, входящие в состав технической документации на многоквартирный дом. При необходимости лица, указанные в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, вправе делать копии указанных документов.

6.10. Управляющая организация, товарищество, кооператив, лица, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, вправе отказать в предоставлении для ознакомления документы, указанные в пункте 6.9 настоящих Правил, если они размещены в установленном порядке в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. При этом в ответе на обращение лиц, указанных в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, должны быть указаны ссылки на страницы в сети Интернет, на которых размещены все запрашиваемой информации.

6.11. Обращения собственников помещений в многоквартирном доме и других лиц, пользующихся помещениями в таком доме, к лицам,

указанным в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, о нарушениях условий договоров и решений, указанных в договорах и решениях, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил, должны вноситься в журнал учета заявок и обращений.

6.12. Лица, указанные в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, вправе осуществлять проверку внесения в журнал учета заявок и обращений записей, результатов рассмотрения обращений собственников помещений в многоквартирном доме и других лиц, пользующихся помещениями в таком доме, сведений о принятых мерах по таким обращениям.

6.13. Факты выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в актах приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, актах о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Указанные акты являются основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

6.14. Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества составляются в отношении услуг и работ, которые оказываются или выполняются с периодичностью реже, чем один раз в месяц и внеплановых услуг и работ. Форма такого акта и порядок его составления устанавливается в договорах, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил, решениями товарищества или кооператива.

6.15. Акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. При этом в установленных случаях собственники помещений в многоквартирном доме имеют право составить такой акт без ответственного лица.

6.16. В случае причинения лицами, указанными в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, работниками таких лиц или привлеченными иными лицами для оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, ущерба жизни, здоровью и вреда имуществу проживающих в доме граждан, общему имуществу, лица, указанные в пунктах 6.1 и 6.6 настоящих Правил, вправе участвовать в составлении и подписании акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу указанных лиц.

6.17. Если более короткий срок не установлен в договорах или решениях, указанных в пункте 1.4 настоящих правил, акты приемки оказанных

услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества составляются и подписываются лицами, указанными в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, в срок не позднее пяти рабочих дней:

а) после завершения календарного месяца, в течение которого они были оказаны или выполнены в отношении плановых работ по содержанию общего имущества;

б) с момента завершения оказания или выполнения работы (услуги) в отношении внеплановых работ, работ по текущему ремонту общего имущества.

6.18. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или решением общего собрания членов товарищества или кооператива акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – акт приемки) в течение срока, указанного в пункте 6.16 настоящих Правил, передаются лицами, указанными в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, под роспись председателю совета многоквартирного дома или председателю правления товарищества или кооператива. Лица, указанные в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, обязаны предупредить председателя совета многоквартирного дома или председателя правления товарищества или кооператива о дне и времени передачи актов приемки не менее, чем за три дня до их передачи.

6.19. В случае если акт приемки не передан лицами, указанными в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, председателю совета многоквартирного дома или председателю правления товарищества или кооператива соответствующие услуги и (или) работы считаются невыполненными.

6.20. Председатель совета многоквартирного дома или председатель правления товарищества или кооператива на основании сведений, полученных в ходе контроля, и сведений, предоставленных собственниками, вносят в акт приемки замечания по оказанным услугам и выполненным работам (при их наличии), делают выводы о полноте и качестве исполнения обязательств по оказанию услуг, и выполнению работ, вносят предложения по устранению выявленных в ходе контроля недостатков.

6.21. Председатель совета многоквартирного дома или председатель правления товарищества или кооператива подписывают акт приемки и передают его под роспись лицам, указанным в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, в срок не позднее трех рабочих дней с момента получения акта приемки. При невозможности передачи акт приемки и передают его под роспись его электронный образ может быть направлен по электронной почте лицам,

указанным в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, или на адрес органа государственного жилищного надзора.

6.22. В случае если акт приемки не подписан и (или) не передан председателем совета многоквартирного дома или председателем правления товарищества или кооператива в сроки, установленные договором указанным в пункте 1.4 или решением товарищества или кооператива, услуги и работы считаются выполненными лицами, указанными в подпункте «а» пункта 6.8 настоящих Правил, своевременно, полностью и без замечаний.

7. 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

7.1. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям техническим регламентам, правилам и нормам технической эксплуатации общего имущества, установленным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров и решений, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил.

7.2. Установленный настоящим разделом порядок основания и порядок изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно - услуги, работы) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы) не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества членами товарищества и кооператива.

7.3. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями технических регламентов, правил и нормам технической эксплуатации общего имущества, установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров и решений, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил.

7.4. В договорах и решениях, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил, может быть установлена меньшая продолжительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в пункте 7.3 настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.

7.5. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества, 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 жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящим разделом.

7.6. В случае невыполнения работ по оснащению многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета к установленному решением собственников помещений сроку и включения при этом расходов на установку прибора учета в состав платы за содержание жилого помещения размер платы за содержание жилого помещения, начисленный собственникам помещений, должен быть снижен на сумму, определенную в соответствии с пунктом 7.10 настоящих Правил. При снижении размера платы за содержание жилого помещения в указанном случае лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, не вправе требовать от собственников помещений компенсации фактически понесенных им расходов на установку коллективного (общедомового) прибора учета, не обеспеченных в составе платы за содержание жилых помещений.

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

7.8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме, в личном кабинете в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, в личном кабинете мобильного или интернет приложения ответственного лица, или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

7.9. Лицо, которому в соответствии с пунктом 7.7 настоящих Правил направлено или сделано заявление, обязано в течение двух рабочих дней с даты его получения направить в электронной форме, а при отсутствии такой возможности в письменной форме соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа. При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

7.10. В случаях, указанных в пункте 7.5 настоящих Правил, 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:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d,$$

где:

ΔP - размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

7.11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ (P_y), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание жилого помещения:

а) для собственников помещений в многоквартирном доме - отражается в договоре управления многоквартирным домом;

б) установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления - отражается в смете, направляемой управляющей организацией, 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.

7.12. Для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ (P_y), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с подпунктом «б» пункта 7.11 настоящих Правил.

7.13. При управлении многоквартирным домом товариществом или кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

7.14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность:

а) связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы;

б) связано с отсутствием таких услуг и работ в договорах или решениях, указанных в пункте 1.4 настоящих Правил.

8. Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы

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

1) технический план многоквартирного дома;

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

3) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

4) акты оказания услуг и выполнения работ по текущему ремонту, благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества;

5) акты осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра, акты нарушений качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг;

6) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

7) для многоквартирных домов, ведённых в эксплуатацию после 1 июня 2007 г., инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту элементов общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков;

8) схемы внутридомовых инженерных систем;

8.2. Застройщик многоквартирного дома обязан передать на бумажном и электронном носителях техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня начала управления многоквартирным домом и одновременно отдельный экземпляр в муниципальный архив городского округа или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

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

1) копия кадастрового плана (карты) земельного участка;

2) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом (при наличии такой регистрации);

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

4) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей

организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

5) проектная и исполнительная документация (её копия) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство, реконструкция многоквартирного дома, капитальный ремонт общего имущества (при наличии);

б) реестр собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3¹ статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также список лиц, использующих общее имущество на основании договоров, заключенных по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

7) договоры о пользовании общим имуществом, договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;

8) копии решений и протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

9) договоры с подрядными и иными специализированными организациями по содержанию и текущему ремонту общего имущества, договоры выполнения услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества со всеми приложениями;

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

8.4. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, собственники помещений в многоквартирном доме при непосредственном управлении таким домом обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить, вести и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

8.5. Электронные образы технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, с 1 января 2022 года должны размещаться в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

8.6. Изменения в техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы должны быть внесены в течение одного месяца со дня изменения технического состояния и состава общего имущества, проведения его текущего и капитального ремонта или реконструкции, если более короткий срок не предусмотрен законодательством, договором управления многоквартирным домом, решениями органов управления товарищества или кооператива, договорами с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.

8.7. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования:

1) в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее осуществлявшей управление таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее – орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения, а также размещает в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом. Такое уведомление может быть направлено с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства;

2) организация, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений в таком доме получают доступ к технической документации на многоквартирный дом и иным связанным с управлением таким многоквартирным домом документам, размещенным в

Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, с момента внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации;

3) организация, ранее осуществлявшая управление многоквартирным домом и получившая предусмотренное подпунктом 1 пункта 5.7 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном подпунктом 5 пункта 5.7 настоящих Правил, технические средства и оборудование, являющиеся неотъемлемой частью элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме лицам, указанным в подпункте 2 пункта 5.7 настоящих Правил, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) в случае отсутствия у ранее управлявшего многоквартирным домом лица одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного подпунктом 1 пункта 8.7 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном подпунктом 5 пункта 8.7 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи лицу, выбранному для управления многоквартирным домом, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом;

5) организация, ранее осуществлявшая управление многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технических средств и оборудования организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

8.8. Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления, перечень передаваемых документов и их характеристику (оригинал или копия) и состояние.

8.9. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта размещается в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, одним из собственников помещений в многоквартирном доме при непосредственном управления ими многоквартирным домом или лицом, привлеченными такими собственниками по договору.

Приложение
к Правилам содержания общего имущества в
многоквартирном доме, утвержденным постановлением
Правительства Российской Федерации
от _____ 2020 г. № _____

**Порядок
перерасчета размера расходов в составе платы за содержание жилого
помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных
ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего
имущества, исходя из показаний коллективного (общедомового)
прибора учета**

1. Перерасчет размеров расходов в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (далее - размер расходов), исходя из фактических показаний коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и (или) сточных вод, проводится по формуле 1 настоящего Порядка:

а) в случаях определения ежемесячных размеров расходов в соответствии с частью 9² статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации исходя из:

нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, которые утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

б) в следующие сроки (далее - период перерасчета):

за период с даты начала управления многоквартирным домом лицом, осуществляющим перерасчет, но не ранее, чем с 10 августа 2017 года, или с начала месяца проведения предыдущего перерасчета по месяц, следующий за месяцем вступления в силу настоящего Порядка;

с начала месяца проведения предыдущего перерасчета в соответствии с настоящим Порядком по 1 июля каждого календарного года – при выставлении платы за содержание жилого помещения – за июнь;

при прекращении управления многоквартирным домом соответствующим лицом с начала месяца проведения предыдущего перерасчета в соответствии с настоящим Порядком по последний день управления многоквартирным домом соответствующим лицом;

с начала месяца проведения предыдущего перерасчета в соответствии с настоящим Порядком по день изменения предусмотренных подпунктом «а» настоящего пункта способов определения размера расходов.

2. Величина перерасчета размера расходов исходя из фактических показаний коллективных (общедомовых) приборов учета за период перерасчета, определяется по формуле 1:

(формула 1)

$$P_i^{\Delta \text{кр}} = \left(\sum (V^{\text{д}} \times T^{\text{кр}}) - \sum (V_i^{\text{п}} \times T^{\text{кр}}) \right) \times \frac{S_i}{S_{\text{об}}} - \sum_i^{\text{к}} P_i^{\text{кр}}$$

где:

$V^{\text{д}}$ - объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребляемого в многоквартирном доме в каждом расчетном месяце периода перерасчета, определяемый в соответствии с условиями договора ресурсоснабжения, заключенного между лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей подачу соответствующего вида коммунального ресурса в многоквартирный дом, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, которым оборудован многоквартирный дом, а в случаях, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, определяемый в соответствии с положениями пункта 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг;

$T^{\text{кр}}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный органами государственной власти субъекта Российской Федерации для населения и действовавший в соответствующем месяце периода перерасчета);

$V_i^{\text{п}}$ - объем соответствующего вида коммунального ресурса, потребленного во всех помещениях многоквартирного дома в каждом расчетном месяце периода перерасчета, рассчитанный исходя из объемов предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг, определяемых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, и исходя из объемов коммунального ресурса, потребленного в нежилых помещениях, определяемых в соответствии с положениями законодательства

Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении;

$\sum_i^K P_i^{кр}$ - суммарный размер предъявленных к оплате за период перерасчета в составе платы за содержание жилого помещения расходов на оплату соответствующего вида коммунального ресурса, потребленного при использовании и содержании общего имущества, объем (количество) которого в периоде перерасчета определялся исходя из нормативов потребления или исходя из среднемесячного объема потребления соответствующего коммунального ресурса, потребляемого в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В случае, если в период перерасчета среднемесячный объем коммунального ресурса, потребляемого в целях использования и содержания общего имущества, принимался равным нулю (в том числе, ввиду его определения в отрицательной величине), величина показателя $\sum_i^K P_i^{кр}$ в формуле 1 настоящего Порядка принимается равной нулю.

S_i - площадь i -го жилого помещения или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S_{об}$ - общая площадь всех жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3. При применении двухкомпонентных тарифов на горячую воду, подаваемую в многоквартирный дом по централизованным системам теплоснабжения (горячего водоснабжения), величина перерасчетов размера расходов на горячую воду исходя из фактических показаний коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды или прибора учета горячей воды в системе горячего водоснабжения при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в многоквартирном доме определяется суммированием определяемой по формуле 1 настоящего Порядка величины перерасчетов размера расходов по каждому компоненту применяемого в многоквартирном доме тарифа на горячую воду.

При этом при определении величины перерасчетов размера расходов на горячую воду по компоненту «тепловая энергия» применяемого в многоквартирном доме тарифа на горячую воду показатель $V^д$ в формуле 1 настоящего Порядка определяется по формуле 2:

(формула 2)

$$V^д = V_{гв}^д \times H_{тэ},$$

где:

$V_{гв}^Д$ - объем горячей воды, потребленной в многоквартирном доме за период перерасчета, определяемый в соответствии с условиями договора горячего водоснабжения или договора поставки горячей воды, заключенного между лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и соответствующей ресурсоснабжающей организацией, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды или прибора учета горячей воды в системе горячего водоснабжения при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, определяемый в соответствии с положениями пункта 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг;

$N_{тэ}$ – установленный уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях горячего водоснабжения.

4. При отсутствии в многоквартирном доме централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения и производства горячей воды с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет величины перерасчетов размера расходов на горячую воду, потребляемую в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, производится в случае оборудования многоквартирного дома коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды и (или) прибором учета горячей воды в системе горячего водоснабжения в многоквартирном доме.

Величина перерасчетов размера расходов на горячую воду в таком многоквартирном доме определяется суммированием определяемой по формуле 1 настоящего Порядка величины перерасчета размера расходов по каждому виду коммунального ресурса, использованного в период перерасчета при производстве горячей воды, потребленной в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме. При этом при определении величины перерасчетов размера расходов на горячую воду по виду коммунального ресурса, использованного в многоквартирном доме для подогрева холодной воды, показатель $V^Д$ в формуле 1 настоящего Порядка определяется по формуле 3:

(формула 3)

$$V^Д = V_{гв}^Д \times q_{кр}$$

где:

$V_{гв}^д$ - объем горячей воды, потребленной в многоквартирном доме за период перерасчета, определяемый в соответствии с условиями договора холодного водоснабжения, заключенного с организацией, осуществляющей холодное водоснабжение в многоквартирный дом, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды и (или) прибора учета горячей воды в системе горячего водоснабжения в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, определяемый в соответствии с положениями пункта 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг;

$q_{кр}$ – установленный уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации норматив расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях горячего водоснабжения, удельный расход иного коммунального ресурса (электрической энергии, газа) на подогрев воды, определяемый в порядке, установленном пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг.

5. Перерасчет размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, производится в зависимости от величины перерасчета, определенной по формуле 1 настоящего Порядка:

а) если величина перерасчета равна нулю, - размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых в целях использования и содержания общего имущества, не корректируется;

б) если величина перерасчета имеет положительную величину, - соответствующая сумма доначисленной платы учитывается в расчетном периоде, в котором произведен перерасчет;

в) если величина перерасчета имеет отрицательную величину, - излишне уплаченные суммы подлежат зачету при оплате размера расходов в будущих расчетных периодах.

г) если отрицательная величина перерасчета превышает размер расходов, предъявленных к оплате за период перерасчета, размер такого превышения сохраняется за этим домом в целях его учета в следующем периоде перерасчета до прекращения управления многоквартирным домом соответствующим лицом.

6. В случае если коллективный (общедомовый) прибор учета электрической энергии имеет функциональные возможности по определению объемов потребления электрической энергии дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования электрической энергии, то объем потребляемой за

период перерасчета электрической энергии, определяемый по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, которым оборудован многоквартирный дом, а в случаях, предусмотренных пунктом 59¹ Правил предоставления коммунальных услуг, определяемый в соответствии с положениями указанного пункта, при расчете величины, на которую корректируется размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества за период перерасчета, определяется отдельно по каждому времени суток или иному критерию.

**Порядок
оказания и выполнения минимального перечня необходимых для
обеспечения надлежащего содержания общего имущества в
многоквартирном доме услуг и работ**

1. Настоящий Порядок устанавливает порядок оказания и выполнения минимального перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – общее имущество), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (далее – минимальный перечень).

2. Услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме заказываются собственниками помещений в многоквартирном доме по возмездному договору управления многоквартирным домом, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме по договору оказания услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, или выполняются по решению товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива либо иного специализированного потребительского кооператива, осуществляющими управление многоквартирным домом (далее, соответственно - товарищество, кооператив), с заключением или без заключения с управляющей организацией договора управления.

3. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, устанавливается в составе, объеме и с периодичностью, обеспечивающих безопасность жизни и здоровья граждан, имущества собственников и пользователей помещений, надежности и санитарно-эпидемиологической, технической и пожарной безопасности для многоквартирных домов (далее - услуги и работы) и других требований части 1¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований, технических регламентов, правил содержания общего имущества и правил и норм технической эксплуатации общего имущества. Другие услуги и работы могут определяться договорами и решениями, указанными в пункте 2 настоящего Порядка.

4. Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом в заключаемых договорах или решениях товарищества или кооператива на основании технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением данным домом документов с учетом:

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.

5 Если минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ не определен в полном объеме в заключаемых в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом договорах или в решениях товарищества или кооператива, указанных в пункте 2 настоящего порядка, и поэтому часть необходимых услуг и работ не выполняется, ответственность за это несут собственники помещений в многоквартирном доме.

6. Результат и качество услуг и работ должны соответствовать требованиям технических регламентов, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил и норм технической эксплуатации общего имущества.

7. В случае применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ в перечне услуг и работ их наименование может отличаться от тех, которые указаны в минимальном перечне, указанном в пункте 3 настоящих Правил, но без изменения цели и результата оказания таких услуг и выполнения таких работ.

8. Работы и услуги, предусмотренные минимальным перечнем, выполняются специалистами с учетом установленных законодательством требований к их квалификации.

9. Предусмотренные минимальным перечнем услуги и работы по обслуживанию и ремонту лифтов, внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства, противопожарных систем многоквартирного дома, по

обслуживанию, поверке коллективных (общедомовых) приборов учета и в других установленных законодательством случаях, выполняются по договорам с привлекаемыми специализированными или аккредитованными организациями и индивидуальными предпринимателями. Требования к таким организациям и индивидуальным предпринимателям устанавливаются уполномоченные федеральные органы исполнительной власти.

10. Минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ и услуг включает в себя: технические осмотры, услуги и работы по содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества в многоквартирном доме, отвечающие требованиям, указанным в части 1¹ статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ указан в приложении к настоящему Порядку. Услуги и работы, указанные в разделах 1 - 8 выполняются в рамках услуг и работ по содержанию общего имущества. Услуги и работы, указанные в разделе 9, выполняются в рамках услуг и работ по текущему ремонту общего имущества.

12. Целью технических осмотров является выявление дефектов (неисправностей, повреждений) элементов общего имущества, возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению.

13. Технические осмотры элементов общего имущества проводятся в сроки и методами, установленными в соответствии с требованиями законодательства. Если в отношении отдельных элементов общего имущества такие требования не установлены, то технические осмотры проводятся в соответствии с договорами и решениями, указанными в пункте 2 настоящего Порядка.

14. В случаях, установленных законодательством, проводятся детальные обследования элементов общего имущества. При необходимости составляется план мероприятий по инструментальному обследованию элементов общего имущества.

15. Выявленные в ходе технических осмотров недостатки (отклонения состояния элемента общего имущества от предельных требований, установленных нормами актов, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, устраняются в соответствии с договорами и решениями, указанными в пункте 2 настоящего Порядка.

16. В случаях, когда для устранения выявленных недостатков требуется соблюдения этапов выполнения услуг и работ составляется план мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств элемента общего имущества.

Приложение
к Порядку оказания и выполнения минимального
перечня необходимых для обеспечения
надлежащего содержания общего имущества в
многоквартирном доме услуг и работ

**Минимальный перечень
услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего
содержания общего имущества в многоквартирном доме**

**1. Услуги и работы по содержанию несущих и ненесущих конструкций
многоквартирного дома**

1. Услуги и работы, выполняемые в отношении фундаментов:
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории
вокруг здания проектным параметрам;

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;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода
фундамента, определение и документальное фиксирование температуры
вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Услуги и работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;
установление надлежащего температурно-влажностного режима
подвальных помещений;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков,
оконных проемов и продухов, 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.

3. Услуги и работы, выполняемые в отношении стен многоквартирных
домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации,
несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери
несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных

свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен.

4. Услуги и работы, выполняемые в отношении перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

5. Услуги и работы, выполняемые в отношении колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.

6. Услуги и работы, выполняемые в отношении балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания.

7. Услуги и работы, выполняемые в отношении крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока, проверка состояния коробов вентиляции и вытяжных труб системы водоотведения;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке, техническом этаже;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка кровли и водоотводящих устройств;

проверка насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

очистка кровли от снега, сбивание сосулек.

8. Услуги и работы, выполняемые в отношении лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции

лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

проверка состояния штукатурного слоя лестниц по стальным косоурам и деревянных поверхностей в домах с деревянными лестницами.

9. Услуги и работы, выполняемые в отношении фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, включая балконные плиты, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

уборка крылец и площадок перед входом в подъезды, очистка металлических решеток и прямиков.

10. Услуги и работы, выполняемые в отношении перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты.

11. Услуги и работы, выполняемые в отношении внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки и отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

Услуги и работы, выполняемые в отношении полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов).

12. Услуги и работы, выполняемые в отношении оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов

оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

2. Услуги и работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения

13. Услуги, выполняемые в отношении мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

обслуживание и очистка мусоропроводов, мусороприемных камер, помещений для мытья контейнеров;

14. Услуги и работы, выполняемые в отношении вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

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

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

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

15. Услуги и работы, выполняемые в отношении печей, каминов и очагов в многоквартирных домах - определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов.

16. Услуги и работы, выполняемые в отношении индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

проверка работоспособности устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

17. Услуги и работы, выполняемые в отношении систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

проверка состояния теплоизоляции трубопроводов горячего, холодного водоснабжения и отопления;

18. Услуги и работы, выполняемые в отношении электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.);

проверка устройств защитного отключения.

19. Услуги и работы, выполняемые в отношении систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме - проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

20. Услуги и работы, выполняемые в отношении лифта (лифтов) в многоквартирном доме - обеспечение проведения осмотров и ремонт лифта (лифтов);

21. Услуги и работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водопровода, средств противопожарной защиты, противодымной защиты

3. Услуги и работы по обеспечению готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг

22. Услуги и работы по обеспечению готовности мусоропроводов многоквартирных домов:

незамедлительное устранение засоров;

очистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.

23. Услуги и работы по обеспечению готовности вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

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

устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

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 решеток и их креплений;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.

24. Услуги и работы по обеспечению готовности печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

25. Услуги и работы по обеспечению готовности индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

26. Услуги и работы по обеспечению готовности систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, объема) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

контроль состояния теплоизоляции трубопроводов горячего, холодного водоснабжения и отопления;

контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

очистка и промывка водонапорных баков;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

27. Услуги и работы по обеспечению готовности систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;

очистка грязевиков и фильтров от накипно-коррозионных отложений.

28. Услуги и работы по обеспечению готовности электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

29. Услуги и работы по обеспечению готовности внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

техническое обслуживание систем контроля загазованности помещений;

устранение нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях.

4. Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов

30. Организация системы диспетчерского контроля (аварийно-диспетчерской службы) в отношении лифтового оборудования и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

31. Техническое обслуживание лифтов;

32. Аварийное обслуживание лифтов;

33. Проведение технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.

5. Услуги по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования

34. Обеспечение надлежащего санитарно-гигиенического состояния помещений общего пользования, включая, кабины лифта, чердачные и подвальные помещения), технических подвалов и иных помещений, входящих в состав общего имущества, а почтовых ящиков, окон и дверей, перил, отопительных приборов, ограждений и иных элементов общего имущества.

6. Услуги и работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества, элементов озеленения и благоустройства

35. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества:

подметание земельного участка в летний период и полив тротуаров.

уборка и уход за газонами.

обрезка деревьев и кустарников.

удаление (спиливание) деревьев, грозящих падением;

сдвигка и подметание снега в зимний период, ликвидация наледи на проездах, тротуарах, дорожках.

36. Содержание детских и спортивных площадок, элементов благоустройства (покрытие, скамейки, качели, турники, малые архитектурные формы и т.д.).

37. Услуги и работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:

содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории.

7. Услуги по содержанию контейнерных площадок для твердых коммунальных отходов, включая площадки для складирования крупногабаритных отходов

38. Услуги и работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, площадок для складирования крупногабаритных отходов, контейнеров, входящих в состав общего имущества. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.

39. Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

8. Услуги по обеспечению мер пожарной безопасности

40. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водопровода, средств противопожарной и противодымной защиты.

9. Услуги и работы по устранению аварий в границах общего имущества

41. Организация работы аварийно-диспетчерской службы.

42. Устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, приема и выполнения заявок населения.

10. Работы по текущему ремонту несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов

43. Услуги и работы по текущему ремонту фундаментов: восстановление эксплуатационных свойств и работоспособности конструкций:

устранение повреждений и осадок фундаментов, замачивания грунта под фундаментом;

ремонт освещения и вентиляции подвалов, продухов в цоколях многоквартирного дома и решеток на них, приямков, отмостки, гидроизоляции, вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения;

утепление потолка подвала.

44. Работы по текущему ремонту стен:

восстановление проектных условий и эксплуатационных характеристик:

восстановление теплозащиты, гидроизоляции, звукоизоляции и несущей способности стен, креплений выступающих деталей фасада, разрушений и повреждений отделочного слоя (облицовки), водоотводящих устройств

наружных стен, стальных деталей крепления (кронштейнов пожарных лестниц, флагодержателей и др.);

устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры, крена, просадок, выпучивания деревянных стен, обработка, восстановление (ремонт) деревянных стен от гниения и поражения, ликвидация просадки засыпки в каркасных стенах, уплотнение стыков, защита стальных элементов от коррозии (поясков, выступов, парапетов, оконных и балконных отливов и др.).

45. Работы по текущему ремонту перекрытий и покрытий перекрытий:
проведение восстановительных работ;

устранение повреждений, сверхнормативных прогибов и смещений несущих конструкций перекрытий, восстановление теплотехнических, акустических и водоизоляционных свойств, теплогидроизоляции примыканий наружных стен, устройств и других элементов.

46. Услуги и работы по текущему ремонту кровли:

восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами, насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов, антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

устранение протечек кровли.

47. Услуги и работы по текущему ремонту лестниц:

проведение восстановительных работ:

устранение повышенных прогибов площадок и маршей лестниц, ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток, пандусов, замена перил лестниц, ремонт штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

48. Услуги и работы по текущему ремонту фасадов:

проведение восстановительных работ:

восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

ремонт несущих конструкций, ограждений и гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров;

очистка фасадов, обработка фасадов специальными составами в установленных законодательством случаях.

49. Услуги и работы по текущему ремонту перегородок:

проведение восстановительных работ:

восстановление звукоизоляционных, огне- и влагозащитных свойств, устранение излишнего наклона и выпучивания.

50. Услуги и работы по текущему ремонту внутренней отделки - восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.

51. Услуги и работы по текущему ремонту полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - устранение повреждений и восстановление защитноотделочного покрытия пола.

52. Услуги и работы по текущему ремонту оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - восстановление или замена дверей и окон, замена стекол в дверях и окнах – незамедлительно в отопительный период.

53. Услуги и работы по текущему ремонту мусоропроводов - устранение неисправностей, замена отдельных элементов загрузочных клапанов.

54. Услуги и работы по текущему ремонту вентиляции и дымоудаления - смена вентиляционной решетки и колпаков вентиляционных труб, ремонт дроссель-клапана, вентиляционных коробов и продухов.

55. Услуги и работы по текущему ремонту печей, каминов и очагов в многоквартирных домах - устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов).

56. Услуги и работы по текущему ремонту индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.

57. Услуги и работы по текущему ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

восстановление теплоизоляции трубопроводов горячего, холодного водоснабжения и отоплению.

58. Услуги и работы по текущему ремонту электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме - обеспечение работоспособности и замена вышедших из строя электрических устройств.

59. Услуги и работы по текущему ремонту систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме - устранению неисправностей и ремонт систем контроля загазованности помещений.

60. Услуги и работы по текущему ремонту лифтов в многоквартирном доме - ремонт оборудования, устройств и контроля лифтов.

61. Услуги и работы по текущему ремонту асфальтобетонного, плиточного и иного покрытия на земельном участке, в том числе на детских и спортивных площадках.

62. Услуги и работы по текущему ремонту, очистке, окраске ограждающих устройств и конструкций, включая заборы, ворота и шлагбаумы, расположенные на земельном участке и относящиеся к общему имуществу.

63. Услуги и работы по текущему ремонту оборудования детских и спортивных площадок, элементов благоустройства.