

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ 2012 г. № _____

Об установлении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. Установить, что Стандарты и правила, утвержденные настоящим Постановлением, применяются к отношениям по управлению многоквартирными домами, вытекающим из ранее заключенных договоров, содержащих условия, касающиеся осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и иной, связанной с ней деятельностью, в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления в силу Стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами;

3. Установить, что разъяснения по применению Стандартов и правил, утвержденных настоящим Постановлением, дает Министерство регионального развития Российской Федерации.

4. Министерству экономического развития Российской Федерации (Э.С.Набиуллина) внести изменения и дополнения в ОКВЭД с целью введения вида деятельности по управлению многоквартирными домами как разновидности деятельности по управлению недвижимостью. Срок III кв. 2012 года.

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

6. Государственный контроль исполнения Стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами на территориях субъектов Российской Федерации осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии со [статьей 20](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Председатель Правительства
Российской Федерации

В. В. Путин

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

І. Общие положения

1. Настоящие Стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Стандарты и правила) устанавливают единые цели, основные принципы и требования к осуществлению деятельности, связанной с управлением многоквартирными домами, а также порядок их исполнения при всех способах управления многоквартирными домами.

2. Целями деятельности по управлению многоквартирными домами являются:

обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме;

надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома;

предоставление коммунальных услуг потребителям;

решение задач, определяемых заданием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе связанных с изменением конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме, энергосбережением и повышением энергетической эффективности многоквартирного дома, повышением комфортности проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ в помещениях по заявкам потребителей в многоквартирном доме.

3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется в соответствии со следующими принципами:

принцип защиты прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме;

принцип обеспечения сохранности и безопасности жилищного фонда;

принцип добросовестной конкуренции;

принцип организации и осуществления деятельности по управлению каждым многоквартирным домом с учетом его конструктивных и иных особенностей;

принцип непрерывного и гарантированного предоставления услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме;

принцип участия собственников помещений в многоквартирном доме в управлении таким домом;

принцип энергосбережения и повышения энергетической эффективности;

принцип взаимодействия лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, и органов государственной власти, органов местного самоуправления.

4. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается деятельность, осуществляемая в интересах собственников помещений и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, в процессе исполнения которой у участников такой деятельности возникают обязанности и ответственность при проведении комплекса мероприятий, направленных на достижение целей и соблюдение принципов деятельности по управлению многоквартирным домом.

Деятельность, осуществляемая в рамках оказания отдельных видов услуг или выполнения отдельных видов работ для обеспечения исполнения деятельности по управлению многоквартирным домом, признается для целей Стандартов и правил деятельностью, связанной с управлением многоквартирным домом.

Под деятельностью по управлению многоквартирными домами и деятельностью, связанной с управлением многоквартирными домами, понимается указанная в настоящем пункте деятельность, осуществляемая относительно более чем одного многоквартирного дома.

5. В зависимости от способа управления многоквартирным домом деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляют:

а) при способе управления управляющей организацией - управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирном доме;

б) при способе управления товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом - соответствующее товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (далее – товарищество собственников жилья или кооператив) и управляющая организация, в случае заключения договора управления многоквартирным домом с товариществом собственников жилья или кооперативом;

в) при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - собственники помещений в многоквартирном доме.

6. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений деятельность, связанную с управлением многоквартирным домом, осуществляют:

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

организации, заключившие договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать (далее – обслуживающие организации),

организации, заключившие договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) с собственниками помещений, осуществляющими непосредственное управление многоквартирным домом (далее - ресурсоснабжающие организации).

7. До выбора способа управления многоквартирным домом в порядке, установленном жилищным законодательством, деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляют:

застройщик, управляющий многоквартирным домом при условии его соответствия Стандартам и правилам (далее – застройщик, управляющий многоквартирным домом), или управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом с застройщиком, в соответствии с положениями части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом с застройщиком),

управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом с собственниками помещений по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления в соответствии с положениями части 4 и части 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом по конкурсу).

8. Управляющие организации, заключившие договоры управления многоквартирными домами, управляющие организации, заключившие договоры на содержание многоквартирных домов, застройщики, управляющие многоквартирными домами, обслуживающие и ресурсоснабжающие организации осуществляют деятельность, регулируемую Стандартами и правилами, на коммерческой основе, за плату, правила определения которой исходят из норм жилищного законодательства и устанавливаются Стандартами и правилами в указанной в них части.

Товарищества собственников жилья и кооперативы осуществляют деятельность по управлению многоквартирным домом (многоквартирными домами) на некоммерческой основе в составе их хозяйственной деятельности за средства товарищества собственников жилья или кооператива, правила формирования которых исходят из норм жилищного законодательства и устанавливаются Стандартами и правилами в указанной в них части.

Собственники помещений осуществляют деятельность по управлению многоквартирным домом в объеме обязательств, установленных для них нормами жилищного законодательства и Стандартами и правилами. Решение о выплате вознаграждения собственникам помещений за осуществление ими деятельности по управлению многоквартирным домом за счет средств собственников помещений принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Оплата деятельности по управлению многоквартирным домом и деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом, в части предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, осуществляется в порядке, устанавливаемом законодательством Российской Федерации в сфере ценообразования для ресурсоснабжающих организаций.

9. Стандарты и правила устанавливают требования и правила к организации и осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами с учетом особенностей реализации существующих способов управления многоквартирными домами в следующей части жилищных отношений:

- 1) организация исполнения функций управления многоквартирным домом,
- 2) обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
- 3) определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения,
- 4) осуществление расчетов с нанимателями и собственниками жилых помещений и взимание с них платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги,
- 5) информирование потребителей в многоквартирном доме о выполняемых работах, оказываемых (предоставляемых) услугах, и их исполнителях,
- 6) ведение технической документации на многоквартирный дом, передача технической и иной документации при изменении договорных отношений,
- 7) порядок приемки оказанных услуг и выполненных работ и осуществления контроля при управлении многоквартирным домом,
- 8) ответственность при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности, связанной с управлением многоквартирными домами,
- 9) изменение договорных отношений в условиях сохранения способа управления многоквартирным домом и его изменения.

10. Стандарты и правила подлежат обязательному применению лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами (многоквартирным домом), указанными в пунктах 5-7 Стандартов и правил.

Стандарты и правила распространяются в указанной в них части на: застройщика, заключившего договор управления с управляющей организацией в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации,

органы местного самоуправления, в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – орган государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации (далее – органы местного самоуправления),
председателя совета многоквартирного дома.

11. Понятия, используемые в Стандартах и правилах, означают следующее:

«исполнитель услуг, работ» - управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом или договор на содержание многоквартирного дома, обслуживающая организация, застройщик, осуществляющий управление многоквартирным домом;

«исполнитель коммунальных услуг» - управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом, товарищество собственников жилья или кооператив, застройщик, управляющий многоквартирным домом, ресурсоснабжающая организация, предоставляющие коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями жилищного законодательства;

«собственник помещения» - физическое или юридическое лицо, которому жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме принадлежит на праве собственности (включая встроенное или пристроенное помещение);

«общее собрание собственников» - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации;

«потребитель» - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением (жилым или нежилым) в многоквартирном доме;

«общее имущество» - общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности;

«перечень услуг, работ» - перечень услуг, работ по содержанию и (или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный общим собранием собственников помещений в порядке, установленном жилищным законодательством;

«договор с исполнителем услуг, работ» или «договор» - договор управления многоквартирным домом, заключенный управляющей организацией с собственниками помещений, с товариществом собственников жилья, кооперативом, с застройщиком и по конкурсу, договор на содержание многоквартирного дома, договор, заключенный обслуживающей организацией с собственниками помещений в многоквартирном доме.

II. Организация исполнения функций управления многоквартирным домом

12. Деятельность по управлению многоквартирным домом включает в себя исполнение следующих функций:

12.1. Заключение, изменение и прекращение договоров, обеспечивающих деятельность по управлению многоквартирным домом, в том числе со следующими лицами:

- а) подрядными и иными организациями;
- б) ресурсоснабжающими организациями;
- в) третьими лицами, которым передается в пользование общее имущество многоквартирного дома;
- г) органами местного самоуправления на возмещение из бюджета разницы между платой нанимателей и платой собственников помещений;
- д) представителем по осуществлению расчетов и взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- е) платежными агентами на прием платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- ж) организациями, осуществляющими энергосервисные мероприятия (при принятии такого решения собственниками помещений).

12.2. Осуществление организационно-технических мероприятий, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества, в том числе:

- а) организация процесса оказания услуг и выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества, в том числе выбор способа их выполнения (оказания), выбор подрядных и иных организаций (в том числе управляющей организации – товариществами собственников жилья и кооперативом), контроль и прием выполненных работ, оказанных услуг;
- б) проведение периодических осмотров и контрольных проверок технического состояния здания (с оценкой соответствия проектной документации);
- в) обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания;
- г) установление факта непредоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг и услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества с документальным оформлением.

12.3. Ведение технической документации на многоквартирный дом:

- а) хранение технической и иной документации по многоквартирному дому с последующей её передачей;
- б) актуализация и внесение изменений в техническую документацию;
- в) восстановление технической и иной документации по многоквартирному дому.

12.4. Организация финансово-экономического планирования услуг, работ:

а) определение перечня объемов и стоимости услуг, работ (составление смет) в течение срока действия договора (в том числе путем их изменения);

б) расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в соответствии с условиями договора;

в) подготовка предложений о новом перечне услуг, работ, их стоимости и соответствующем размере платы за содержание и ремонт жилого помещения на утверждение общему собранию собственников помещений, а в установленном жилищным законодательством случае – органу местного самоуправления.

12.5. Обеспечение предоставления коммунальных услуг потребителям:

а) осуществление учета потребителей с индивидуальным (квартирными) приборами учета;

б) обеспечение ввода в эксплуатацию индивидуальных (комнатных, квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов;

в) осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

г) оформление актов о непредоставлении коммунальных услугах и (или) предоставляемых с нарушением качества коммунальных услуг;

д) организация проведения мероприятий по приостановлению (ограничению предоставления) коммунальных услуг в случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

12.6. Организация расчетов с потребителями и взимания платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги:

а) формирование информационной базы о потребителях и обеспечение требований законодательства Российской Федерации к её защите;

б) программное обеспечение деятельности по расчетам с потребителями;

в) начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, осуществление перерасчетов в случаях, предусмотренных жилищным законодательством;

г) оформление платежных документов и их предоставление потребителям в соответствии с условиями договора;

д) проведение сверки расчетов по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги по требованию потребителя и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов;

е) ведение претензионной, исковой работы, а также взаимодействие с судебными приставами по исполнительным листам.

12.7. Организация взаимодействия с потребителями в многоквартирном доме, в том числе:

а) информирование потребителей о порядке управления многоквартирным домом, об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о порядке внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также предоставление иной информации, связанной с управлением многоквартирным домом;

б) осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан;

в) прием граждан по вопросам пользования жилыми и нежилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам, связанным с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом;

г) принятие и рассмотрение обращений потребителей (жалоб, заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения, а также составление актов о нарушении условий договора;

д) выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями;

ж) подготовка и представление уполномоченными лицами актов оказанных услуг, выполненных работ, отчетов об оказанных услугах, выполненных работах;

з) уведомление об условиях договора с исполнителем работ, услуг лиц, приобретающих помещения в многоквартирном доме;

и) содействие в проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

12.8. Осуществление передачи в пользование общего имущества третьим лицам, в том числе:

а) содействие собственникам помещений в многоквартирном доме в оформлении полномочий на заключение договоров об использовании общего имущества;

б) организация работы по изменению, расторжению, заключению с третьими лицами договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) представление интересов собственников помещений в отношениях с третьими лицами, которым передано в пользование общее имущество собственников;

г) взыскание задолженности по внесению платы за пользование общим имуществом собственников с лиц, которым передано такое имущество;

д) получение от лица, которому передано в пользование общее имущество, платы за такое пользование и использование ее на цели, определенные решением общего собрания собственников помещений.

12.9. Осуществление представительства интересов собственников помещений многоквартирного дома, в том числе, в отношениях с:

а) органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношениях, связанных с формированием земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества;

б) третьими лицами в отношениях, связанных с передачей в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) лицами в отношениях, связанных с заключением, исполнением, изменением, расторжением энергосервисного договора (контракта).

13. Управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирном доме, товариществом собственников жилья, кооперативом, застройщиком или по конкурсу (далее – управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом), товарищество собственников жилья или кооператив, не заключившие договор управления с управляющей организацией, осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами в объеме комплекса мероприятий, включающего: услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг и осуществление иной деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом.

Услуги, работы по управлению многоквартирным домом оказываются (выполняются) управляющей организацией, заключившей договор управления многоквартирным домом, товариществом собственников жилья или кооперативом, не заключившими договор управления с управляющей организацией, по полному перечню функций и включенных в них мероприятий, указанных в пункте 12 Стандартов и правил.

14. Товарищество собственников жилья или кооператив, заключившие договор управления с управляющей организацией, осуществляют функции контроля 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 многоквартирном доме, за предоставлением коммунальных услуг, а также осуществляют функции и включенные в них мероприятия, указанные в пункте 12 Стандартов и правил, в части, не переданной управляющей организации по договору управления многоквартирным домом.

15. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений самостоятельно осуществляют функции и включенные в них мероприятия, указанные в пункте 12 Стандартов и правил, в той части, в которой у исполнителей услуг, работ, ресурсоснабжающих организаций не возникают обязательства по их выполнению в соответствии с условиями заключаемых с такими организациями договоров.

III. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

16. Благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме и надлежащее содержание общего имущества обеспечиваются путем проведения исполнителем услуг, работ, товариществом собственников жилья или кооперативом, застройщиком, управляющим многоквартирным домом, комплекса административно-технических мероприятий, необходимых и достаточных:

для поддержания состояния общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе установленных техническими регламентами, национальными стандартами, федеральными санитарными правилами, государственными строительными нормами и правилами, иными нормативными актами,

для достижения иных целей управления многоквартирным домом, в том числе: решения задач энергосбережения и повышения энергетической эффективности многоквартирного дома, обеспечения комфортных условий проживания и пребывания потребителей в многоквартирном доме, требования к которым определяются заданием собственников помещений.

Застройщик, управляющий многоквартирным домом, застройщик, заключивший договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом с застройщиком, вправе включать в комплекс мероприятий, проводимых для собственников помещений в многоквартирном доме, только мероприятия, необходимые и достаточные для поддержания состояния общего имущества в многоквартирном доме.

17. В состав указанных в пункте 16 Стандартов и правил административно-технических мероприятий включается подготовка исполнителем услуг, работ, товариществом собственников жилья или кооперативом перечня услуг, работ для его рассмотрения и утверждения собственниками помещений, в состав которого подлежат включению:

услуги, работы по техническому обслуживанию общего имущества,
услуги, работы по санитарному содержанию общего имущества,
работы по текущему ремонту общего имущества,
работы по капитальному ремонту общего имущества,
работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа (при отсутствии таких приборов учета, в том числе в результате их демонтажа по любым основаниям),

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

Обслуживающие организации представляют для рассмотрения и утверждения собственникам помещений перечень услуг, работ, в составе включаемых в предмет договора, заключаемого с собственниками помещений.

Услуги, работы по их видам подлежат включению в перечень услуг, работ, в соответствии с требованиями к содержанию и ремонту общего имущества, установленными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном

доме и Составом минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг, работ, утвержденных Правительством Российской Федерации.

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

18. Исполнитель услуг, работ, товарищество собственников жилья или кооператив обязаны в перечне услуг, работ, указать:

минимально необходимые услуги, работы, к которым относятся услуги, работы, отвечающие требованиям, установленным Правительством Российской Федерации к Составу минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг, работ, порядку их оказания выполнения,

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

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

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

Непринятие собственниками помещений решения о включении в перечень услуг, работ минимально необходимых услуг, работ, не допускается. При этом возможно изменение графика выполнения минимально необходимых услуг, работ по предложениям исполнителя услуг, работ, если такое изменение не приводит к нарушению требований жилищного законодательства.

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

19. Перечень услуг, работ может по решению общего собрания собственников предусматривать в составе минимально необходимых и дополнительных работ, выполнение работ непредвиденного характера (далее - непредвиденные работы), выполнение которых может финансироваться за счет

целевых средств собственников помещений, формируемых в составе резервов на выполнение непредвиденных работ.

Исполнитель услуг, работ самостоятельно принимает решение по выполнению минимально необходимых непредвиденных работ, неотложность выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала выполнения таких работ, или до начала действия договора исполнитель услуг, работ не мог разумно предвидеть и предотвратить при включении в договор видов работ и графика их выполнения, приведенных в перечне услуг, работ. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, и в других аналогичных случаях, если выполнение таких работ не является невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы. О необходимости выполнения минимально необходимых непредвиденных работ по их видам и объемам исполнитель услуг, работ уведомляет председателя совета многоквартирного дома, товарищество собственников жилья или кооператив в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

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

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

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

20. Исполнитель услуг, работ составляет перечень услуг, работ для его утверждения на общем собрании собственников на весь срок действия заключаемого им договора с разбивкой по годам. При отсутствии в договоре с исполнителем услуг, работ согласованного с ним и утвержденного общим собранием собственников перечня услуг, работ, такой договор считается не заключенным.

Отсутствие утвержденного общим собранием собственников перечня услуг, работ при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья или кооперативом влечет последствия признания решений товарищества собственников жилья или кооператива об установлении размера обязательных платежей и взносов для собственников помещений в многоквартирном доме недействительными.

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

Если решение об изменении перечня услуг, работ путем включения в него минимально необходимых услуг, работ не принято на общем собрании собственников, исполнитель услуг, работ обязан оказать такие услуги и выполнить такие работы, а собственники помещений обязаны компенсировать исполнителю услуг, работ соответствующие расходы. Порядок компенсации таких расходов устанавливается в договоре с исполнителем услуг, работ.

22. Услуги и работы, включенные в перечень услуг, работ, исполнитель услуг, работ оказывает и выполняет как собственными силами, так и с привлечением подрядных (специализированных) организаций в порядке, устанавливаемом исполнителем услуг, работ самостоятельно. При привлечении исполнителем услуг, работ подрядных (специализированных) организаций к оказанию, выполнению отдельных видов услуг, работ, ответственность перед потребителями за объемы и качество таких услуг, работ несет исполнитель услуг, работ.

23. Управляющая организация, заключившая договор управления многоквартирным домом, не вправе передавать полномочия по управлению многоквартирным домом иному лицу.

24. Управляющие организации обязаны обеспечить качество оказываемых ими услуг, выполняемых ими работ и соответствовать следующим требованиям к квалификации персонала:

а) для юридического лица:

наличие работника, занимающего должность технического руководителя (технический директор (главный инженер)), имеющего высшее профессиональное образование соответствующего профиля, стаж работы в области строительства и (или) управления многоквартирными домами и (или) эксплуатации многоквартирных домов не менее 5 лет;

наличие (не менее 3) работников, занимающих должности руководителей производственно-технических служб и подразделений, имеющих высшее профессиональное (техническое) образование или среднее профессиональное (техническое) образование и стаж работы в области строительства и (или) управления многоквартирными домами и (или) эксплуатации многоквартирных домов не менее 5 лет;

наличие (не менее 5) рабочих основных профессий, (не менее 5) специалистов, имеющих стаж работы в области строительства и (или) управления многоквартирными домами и (или) эксплуатации многоквартирных домов не менее 3 лет;

периодическое (не реже 1 раза в 5 лет) прохождение обучения в области отношений по управлению многоквартирными домами или повышение квалификации специалистами юридического лица;

б) для индивидуального предпринимателя:

наличие высшего профессионального образования соответствующего профиля и стажа работы в области строительства и (или) управления многоквартирными домами и (или) эксплуатации многоквартирных домов не менее 5 лет;

при наличии наемного персонала - соответствие численности работников, их образования и стажа работы требованиям, установленным в подпункте «а» настоящего пункта для работников юридического лица;

периодическое (не реже 1 раза в 5 лет) прохождение обучения в области отношений по управлению многоквартирными домами или повышение квалификации индивидуальным предпринимателем.

25. Виды услуг, работ, для оказания (выполнения) которых действующее законодательство требует допусков, выданных саморегулируемыми организациями, наличия лицензий, сертификатов и иных разрешений на осуществление определенных видов деятельности, управляющие организации, товарищества собственников жилья или кооперативы вправе оказывать (выполнять) только на основании соответствующих разрешительных документов.

IV. Определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

26. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом многоквартирном доме соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество.

27. Определению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в каждом многоквартирном доме предшествует определение исполнителем услуг, работ, товариществом собственников жилья и кооперативом стоимости подлежащих оказанию услуг и выполнению работ в установленном периоде согласно утвержденному на этот период общим собранием собственников перечню услуг, работ и графику их выполнения, оказания (далее – стоимость услуг, работ).

28. Порядок определения стоимости услуг, работ должен соответствовать следующим требованиям:

28.1. Управляющая организация определяет стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества с указанием стоимости услуг, работ отдельно по техническому обслуживанию общего имущества, по санитарному содержанию общего имущества, текущему ремонту общего имущества и капитальному ремонту общего имущества. Управляющая организация,

заключившая договор управления многоквартирным домом вправе отдельно от стоимости услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества определять стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом.

Обслуживающие организации определяют стоимость услуг, работ по содержанию и (или) ремонту общего имущества соответственно видам услуг, работ в заключенном ими договоре с собственниками помещений.

28.2. Стоимость услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества определяется исходя из объемов услуг, работ и соответствующих им расценок.

Под расценкой понимается цена, установленная локальным актом исполнителя услуг, работ, на единицу измерения услуги, работы (рубль на квадратный метр убираемой площади, рубль на погонный метр соответствующих инженерных сетей, рубль на единицу соответствующего оборудования, рубль на квадратный метр площади помещений, т.д.).

Расценки на техническое обслуживание общего имущества, в том числе на непредвиденные работы, могут определяться в стоимостном выражении на один квадратный метр общей площади помещений в конкретном многоквартирном доме, в том числе на основании экспертных расчетов в зависимости от технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

Расценки, установленные на комплекс услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества требуют обязательного указания полного состава и периодичности оказания, выполнения предусмотренных в нем услуг, работ. Для управляющей организации, заключившей договор управления и определившей отдельно стоимость услуг по управлению многоквартирным домом не допускается включать расходы, определяющие стоимость услуг по управлению многоквартирным домом в расценки на услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества.

28.3. Товарищество собственников жилья и кооператив формируют стоимость услуг, работ в соответствии с годовым планом содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме по статьям затрат сметы доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества. Расходы по статьям затрат определяются исходя из:

- расходов на содержание правления товарищества собственников жилья и кооператива и иных, связанных с исполнением функций по управлению многоквартирным домом,

- плановых объемов услуг, работ согласно утвержденному общим собранием собственников перечню услуг, работ,

- потребности в трудовых и материальных ресурсах для выполнения соответствующего объема услуг, работ,

- заработной платы работников товарищества собственников жилья и кооператива, задействованных в оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- сумм вознаграждения по договорам гражданско-правового характера, стоимости услуг, работ по договорам, заключенным с подрядными и иными организациями.

28.4. При заключении исполнителем услуг, работ, товариществом собственников жилья и кооперативом, договора с подрядной или иной организацией стоимость комплекса услуг, работ, оказываемых, выполняемых такой организацией, должна определяться исходя из объемов оказания, выполнения услуг, работ для конкретного многоквартирного дома. Акты приемки выполненных подрядными организациями работ и (или) оказанных услуг подписываются исполнителем услуг, работ, товариществом собственников жилья и кооперативом за фактически выполненный объем работ и оказанные услуги в каждом многоквартирном доме.

28.5. При заключении исполнителем услуг, работ, товариществом собственников жилья и кооперативом договора на выполнение работ по капитальному ремонту с подрядной организацией требуется наличие сметы на ремонт. Под сметой на капитальный ремонт понимается сметная документация, состоящая из локальных смет на отдельные виды работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

28.6. При заключении договора с исполнителем услуг, работ, товариществом собственников жилья и кооперативом на срок более одного года, стоимость услуг, работ соответственно перечню услуг, работ и графиков выполнения объема услуг, работ должны устанавливаться в договоре с исполнителем услуг, работ на весь срок действия договора по годам. Стоимость услуг, работ, установленная договором с исполнителем услуг, работ по годам его действия в действующих на момент заключения договора ценах, во второй и последующие годы действия договора подлежит ежегодной индексации на индекс, порядок определения и применения которого устанавливается в договоре с исполнителем услуг, работ, если иное не установлено в договоре с исполнителем услуг, работ.

Если в течение срока действия договора с исполнителем услуг, работ общим собранием собственников принимается решение об изменении перечня услуг, работ, стоимость вновь предусматриваемых в договоре услуг, работ определяется исходя действующих на момент внесения изменений в договор цен (расценок) на такие услуги, работы.

29. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме должен соответствовать следующим правилам:

29.1. Управляющая организация, товарищество собственников жилья и кооператив рассчитывают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения путем определения стоимости услуг, работ в установленном периоде действия соответствующего перечня услуг, работ в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

29.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предлагаемый на утверждение общему собранию собственников, подлежит определению соответственно по каждому из перечней услуг, работ, включенному в договор с исполнителем услуг, работ. При определении управляющей организацией, заключившей договор управления многоквартирным домом, отдельной стоимости услуг, работ по управлению

многоквартирным домом, такая управляющая организация определяет отдельно плату за управление многоквартирным домом.

29.3. При утверждении общим собранием собственников размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме в протоколе решения общего собрания собственников подлежит указанию период действия утвержденного размера платы.

Срок действия утвержденного товариществом собственников жилья и кооперативом размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами товарищества собственников жилья и кооператива устанавливается локальными актами такого товарищества собственников жилья и кооператива.

29.4. Для собственников помещений, осуществляющих непосредственное управление многоквартирным домом и заключивших договоры с обслуживающими организациями, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме определяется путем определения стоимости услуг, работ, подлежащих оказанию и (или) выполнению каждой обслуживающей организацией в установленном в договоре с такой организацией периоде в расчете на один месяц выполнения работ и (или) оказания услуг и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

Для целей предоставления мер социальной поддержки гражданам общий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в таком доме определяется путем суммирования размеров платежей, подлежащих внесению соответствующими собственниками помещений ежемесячно в соответствии с условиями договоров, заключенных с обслуживающими организациями.

29.5. Общая площадь помещений в многоквартирном доме в целях определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в следующем порядке:

а) общая площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

б) общая площадь комнаты в коммунальной квартире, определяется как площадь самой комнаты (жилая площадь) с учетом приходящейся на неё доли площадей помещений, относящихся к общему имуществу в коммунальной квартире (помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении - кухонь, коридоров, прихожих, санузлов и т.п.), за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Приходящаяся на каждую комнату в коммунальной квартире доля помещений вспомогательного использования, расположенных в этой квартире, пропорциональна размеру площади указанной комнаты (жилой площади);

в) общая площадь для комнаты в общежитии квартирного типа определяется аналогично общей площади комнаты в коммунальной квартире;

г) общая площадь для комнаты в общежитии коридорного типа принимается равной площади самой комнаты (жилой площади). Все подсобные помещения в таких общежитиях (коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванные, кладовые, внутренние тамбуры, передние, столовые, буфеты, клубы, читальни и т.д.) не относятся к жилым помещениям и их площадь не учитывается при подсчете общей площади жилого помещения (комнаты) в общежитии;

д) общая площадь нежилого помещения в многоквартирном доме определяется как сумма площадей всех частей такого помещения.

29.6. При принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на финансирование работ по ремонту общего имущества, включенных в перечень услуг, работ, утвержденный общим собранием собственников, путем создания резервов (в том числе на непредвиденные работы), размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться с учетом целевых средств собственников помещений на создание таких резервов.

30. Неутверждение общим собранием собственников размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на первый год действия договора управления многоквартирным домом, договора на содержание многоквартирного дома, влечет последствия признания такого договора управления незаключенным.

31. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется с соблюдением следующих правил:

31.1. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья, или кооператив, осуществляется в соответствии с порядком изменения общим собранием членов товарищества собственников жилья или кооператива сметы доходов и расходов товарищества или кооператива в части внесения изменений в стоимость услуг, работ.

31.2. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором собственники помещений заключили с управляющей организацией договор управления или договор на содержание многоквартирного дома, допускается в случаях, если порядок изменения размера платы предусмотрен условием договора с управляющей организацией и установленный в таком договоре размер платы за содержание и ремонт жилого помещения действовал не менее одного года.

31.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, заключивших договоры с обслуживающими организациями, допускается по соглашению между собственниками помещений в таком доме и обслуживающими организациями, если иное не будет установлено договорами с обслуживающими организациями.

31.4. По условиям договора с исполнителем услуг, работ, заключенного с собственниками помещений, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения может осуществляться путем его индексации или расчета

нового размера платы от стоимости услуг, работ, определяемой соразмерно перечню услуг, работ на предстоящий период действия нового размера платы.

Индексация размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в том числе её отдельных составляющих частей) допускается в случае установления договором с исполнителем услуг, работ порядка индексации стоимости услуг, работ, указанном в пункте 28.6. Стандарта и правил. В таком случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, измененный путем его индексации без изменения перечня услуг, работ, не требует его утверждения общим собранием собственников.

32. Принятие собственниками помещений решений об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе при его изменении в случаях, указанных в договоре с исполнителем услуг, работ, без согласования такого решения с исполнителем услуг, работ не допускается.

33. Информация о принятии или непринятии решения общего собрания собственников об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений отражается в протоколе общего собрания собственников.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения признается не принятым на общем собрании собственников помещений в случаях, указанных в договоре, а также в следующих случаях:

а) если собственники помещений по согласованию с исполнителем услуг, работ не приняли на общем собрании собственников решение об утверждении размера платы, рассчитанного исходя из стоимости минимально необходимых услуг, работ, и минимально необходимых объемов и периодичности их оказания, выполнения, указанных в перечне услуг, работ, включенном в договор с исполнителем услуг, работ;

б) непроведения общего собрания собственников помещений (в том числе по причине отсутствия кворума) с повесткой дня такого собрания об утверждении (в том числе путем его изменения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на новый договорной период.

К случаю непринятия на общем собрании собственников решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не относится случай непроведения общего собрания собственников для утверждения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с отсутствием предложений управляющей организации о перечне услуг, работ, соответствующей стоимости услуг, работ и соответствующем размере платы. В указанном случае управляющая организация в расчетах с собственниками помещений по договору управления обязана руководствоваться ранее установленным (действовавшим в предыдущий период договорных отношений) размером платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно его определению по неизменному перечню услуг, работ до момента его изменения в установленном жилищным законодательством порядке и выполнять при этом весь перечень услуг, работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства.

34. Орган местного самоуправления устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании соответствующего обращения исполнителя услуг, работ. К обращению должны быть приложены следующие документы:

- оформленное протоколом решение общего собрания собственников о неутверждении предложенного исполнителем услуг, работ размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

- оформленное протоколом решение общего собрания собственников об утверждении перечня услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет стоимости услуг, работ согласно перечню услуг, работ, включенному в договор, на период утверждения нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме;

- период, на который новый размер платы подлежит утверждению по условиям договора с исполнением услуг, работ.

Орган местного самоуправления, руководствуясь представленными исполнителем услуг, работ документами, утверждает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого поступило обращение от исполнителя услуг, работ с указанием периода действия такого размера платы, соответственно такому периоду, определяемому из условий договора с исполнителем услуг, работ.

Отсутствие обращений в орган местного самоуправления исполнителей услуг, работ для утверждения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в конкретном многоквартирном доме, а также непредставление исполнителем услуг, работ указанных в настоящем пункте документов не является основанием для утверждения органом местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Срок рассмотрения органом местного самоуправления, указанных в настоящем пункте обращений исполнителей услуг, работ не должен превышать 30 календарных дней со дня обращения и (или) представления необходимых документов. Нарушение органом местного самоуправления указанного срока не должно приводить к изменению периода действия нового размера платы, определяемому из условий договора с исполнителем услуг, работ.

35. Орган местного самоуправления в соответствии с частью 3 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации утверждает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (далее - наниматели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда) исходя из размера платы за содержание и ремонт жилого помещения,

установленного для собственников помещений в соответствующих многоквартирных домах, в которых расположены такие помещения. Допускается утверждение органом местного самоуправления размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения для указанных в настоящем пункте нанимателей как в твердой величине по каждому многоквартирному дому, так и с указанием соответствия такого размера платы размеру платы, утвержденному для собственников помещений в многоквартирных домах, за исключением составляющей платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Период действия такого размера платы определяется органом местного самоуправления и указывается в соответствующем его решении об установлении такого размера платы.

36. Если установленный органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный договором с исполнителем услуг, работ, орган местного самоуправления обязан определить стоимость отдельных услуг и (или) работ, подлежащих оплате нанимателями, исходя из стоимости таких услуг, работ, установленной исполнителем услуг, работ для собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме согласно перечню услуг, работ и соответствующей их стоимости, включенных в договор управления и (или) договор на содержание многоквартирного дома.

V. Осуществление расчетов с нанимателями и собственниками жилых помещений и взимание с них платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

37. Исполнитель услуг, работ, товарищество собственников жилья и кооператив, ресурсоснабжающая организация, которым в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги (далее – получатель платежей) вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда и собственниками жилых помещений (далее – наниматели и собственники жилых помещений или потребитель) и взимать плату за жилое помещение и (или) коммунальные услуги через своего представителя.

Представителем получателя платежей признается юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, с которым получатель платежей заключил договор на представительство по осуществлению расчетов и взиманию платы за жилищно-коммунальные услуги представителем от своего имени в интересах получателя платежей (далее – договор на осуществление расчетов и взимание платы за жилищно-коммунальные услуги). Предмет такого договора должен предусматривать совокупность действий представителя:

по расчетам платы за жилое помещение и (или) платы за коммунальные услуги

по оформлению платежных документов для внесения нанимателями и собственниками жилых помещений платы за жилое помещение и (или) платы за коммунальные услуги

по доставке платежных документов нанимателям и собственникам жилых помещений

по учету поступившей платы за жилое помещение и (или) платы за коммунальные услуги от нанимателей и собственников жилых помещений

по расчету задолженности нанимателей и собственников жилых помещений по внесению ими платы за жилое помещение и (или) платы за коммунальные услуги получателю платежей.

38. При заключении получателем платежей договора с представителем на осуществление расчетов и взимание платы за жилищно-коммунальные услуги информация о представителе доводится до сведения потребителей путем письменного уведомления потребителей о таком представителе, его телефонах, режиме работы и адреса по которому осуществляется прием потребителей.

При осуществлении расчетов и взимании платы за жилое помещение и (или) платы за коммунальные услуги представителем получателя платежей, справки потребителям о правильности исчисления платежей выдает представитель. Такие справки, в том числе по просьбе потребителя, заверенные подписью руководителя представителя и печатью представителя, признаются выданными получателем платежей.

По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с представителем получателей платежей, потребители вправе обращаться к получателю платежей. Ответственность перед потребителями за действия представителя несет получатель платежей.

39. Обязательным условием договора на осуществление расчетов и взимание платы за жилищно-коммунальные услуги должно являться условие о соблюдении представителем требований о конфиденциальности персональных данных потребителей, обрабатываемых представителем в связи с исполнением им указанного договора.

По окончании срока действия такого договора представитель обязан передать персональные данные потребителей, всю информацию и документацию, полученную им в связи с исполнением договора, получателю платежей или указанному получателем платежей лицу, если такая передача не противоречит жилищному законодательству.

40. По соглашению между получателями платежей, а также при заключении несколькими получателями платежей договора на осуществление расчетов и взимание платы за жилищно-коммунальные услуги с одним представителем, допускается оформление одного платежного документа, содержащего информацию о платежах потребителя, предназначенные внесению в соответствии с жилищным законодательством нескольким получателям платежей (далее – единый платежный документ).

Информация о предъявлении потребителям единого платежного документа доводится до сведения потребителей каждым получателем платежей письменным уведомлением.

Предъявление потребителям единого платежного документа не должно приводить к невозможности для потребителя вносить плату за жилое помещение и (или) плату за коммунальные услуги отдельно и частями в адрес каждого получателя платежей.

41. При привлечении получателем платежей, в т.ч. его представителем платежных агентов для приема платы за жилое помещение и (или) платы за коммунальные услуги, информация о таких платежных агентах, а также об условиях взимания ими комиссионного вознаграждения за прием платежей за жилищно-коммунальные услуги доводится до сведения потребителей получателем платежей письменным уведомлением.

42. Включение в плату за жилое помещение расходов на оплату комиссионного вознаграждения за прием от потребителей платы за жилое помещение, а также платы за коммунальные услуги банками, банковскими платежными агентами, отделениями почтовой связи и платежными агентами допускается по решению собственников помещений в многоквартирном доме, товарищества собственников жилья или кооператива в случае, если такое решение не приводит к нарушению антимонопольного законодательства.

43. При принятии собственниками помещений в многоквартирном доме, товариществом собственников жилья и кооперативом решения о внесении платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающие организации в случаях, указанных в части 6.3 и части 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае внесения платы по единому платежному документу нескольким получателям платежей управляющая организация, товарищество собственников жилья и кооператив, осуществляющие расчеты и взимание платы за жилищно-коммунальные услуги с собственников и нанимателей жилых помещений без участия представителей, обязаны предоставить собственникам и нанимателями жилых помещений информацию о порядке уплаты ими комиссионного вознаграждения за прием таких платежей в адрес нескольких получателей платежей.

VI. Информирование потребителей в многоквартирном доме о выполняемых работах, оказываемых (предоставляемых) услугах, и их исполнителях

44. При осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом потребителям предоставляется следующая информация:

а) о выбранном собственниками помещений способе управления многоквартирным домом,

- б) о наименовании исполнителя (исполнителей) услуг, работ;
- в) о дате начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом управляющей организацией или товариществом собственников жилья или кооперативом;
- г) о дате начала исполнения обслуживающей организацией своих обязательств по договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества и также управляющей организацией – по договору на содержание многоквартирного дома;
- д) о дате начала предоставления коммунальных услуг иным исполнителем коммунальных услуг с указанием его наименования;
- е) о дате, условиях и последствиях прекращения договорных отношений с исполнителем услуг, работ, товариществом собственников жилья, кооперативом, исполнителем коммунальных услуг;
- ж) об организациях, выполняющих работы, оказывающих услуги по заявкам потребителей на выполнение работ, оказание услуг, связанных с проживанием в жилом помещении (услуги радио, интернет и др.) в объеме информации об их наименовании, местонахождении, режиме работы, контактных телефонах;
- з) о представителе товарищества собственников жилья, кооператива, исполнителя услуг, работ или ресурсоснабжающей организации по осуществлению расчетов и взиманию платы за содержание общего имущества и платы за коммунальные услуги;
- и) о платежных агентах, с которыми товарищество собственников жилья, кооператив, исполнитель услуг, работ, ресурсоснабжающая организация или их представитель заключили договор на прием платы граждан за содержание общего имущества и (или) платы за коммунальные услуги;
- к) о порядке определения размера платы за коммунальные услуги в случаях, не предусмотренных в Правилах предоставления коммунальных услуг;
- л) об адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
- м) о виде платежного документа (платежных документов), предъявляемого собственникам и нанимателям жилых помещений для внесения платы за содержание общего имущества и платы за коммунальные услуги, и условий оплаты комиссионного вознаграждения за прием платежей от граждан банками, отделениями почтовой связи, платежными агентами;
- н) о внесении платы за коммунальные услуги в порядке, установленном частью 7.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- о) о внесении платы за коммунальные услуги в порядке, установленном частью 6.3. статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

45. Информация, указанная в подпунктах «а» и «б» пункта 44 Стандартов и правил доводится до сведения собственников помещений в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, до сведения нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда – наймодателями указанных жилых помещений путем направления письменных уведомлений нанимателям не

позднее, чем через 10 дней со дня принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

46. Информация, указанная в подпунктах «в» - «е» пункта 44 Стандартов и правил доводится до сведения потребителей в многоквартирном доме путем ее размещения на информационных стендах (стойках) в помещении исполнителя услуг, работ, а также на информационных стендах, установленных на придомовой территории или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома, а также на сайтах в сети интернет, выбранных исполнителем услуг, работ, в срок не позднее, чем за 10 рабочих дней до наступления даты, указанной в подпунктах «в» - «д» пункта 1 Стандартов и правил, и не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты, указанной в подпункте «е» пункта 44 Стандартов и правил.

47. Информация, указанная в подпункте «ж» пункта 44 Стандартов и правил доводится до сведения потребителей в многоквартирном доме при обращении потребителя к соответствующему исполнителю услуг, работ, товариществу собственников жилья или кооперативу.

48. Информация, указанная в подпунктах «з» - «о» пункта 44 Стандартов и правил доводится до сведения потребителей в многоквартирном доме путем направления товариществом собственников жилья, кооперативом, исполнителем услуг, работ, ресурсоснабжающей организацией письменных уведомлений потребителям.

При этом информация, указанная в подпунктах «з», «и» пункта 44 Стандартов и правил доводится до сведения потребителей не позднее, чем за 10 дней до даты начала деятельности представителей и платежных агентов; информация, указанная в подпунктах «к» - «о» пункта 44 Стандартов и правил доводится до сведения потребителей не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов; информация, указанная в подпункте «л» пункта 44 Стандартов и правил - не позднее чем за 5 рабочих дней до наступления даты, указанной в подпунктах «в» - «д» пункта 44 Стандартов и правил.

49. Дополнительно к информации, указанной в пункте 44 Стандартов и правил, исполнитель коммунальных услуг, до начала исполнения своих обязательств по соответствующему договору направляет потребителю письменное уведомление, содержащее следующую информацию:

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

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

в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления исполнителя услуг, работ, исполнителя коммунальных услуг,

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

г) номер банковского счета и банковские реквизиты исполнителя услуг, работ, исполнителя коммунальных услуг;

д) режим работы исполнителя услуг, работ, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками исполнителя услуг, работ;

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

ж) виды предоставляемых коммунальных услуг,

з) особенности предоставления коммунальных услуг в зависимости от технических условий или характеристик многоквартирного дома, влияющих в т.ч. на качество предоставляемых коммунальных услуг,

и) порядок предоставления потребителями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета,

к) порядок обращения потребителей по вопросам предоставления коммунальных услуг, порядок и сроки рассмотрения исполнителем коммунальных услуг указанных обращений.

50. Дополнительно к информации, указанной в пункте 44 Стандартов и правил, исполнитель услуг, работ, товарищество собственников жилья и кооператив доводят до сведения потребителей в многоквартирном доме информацию о перечне услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества, подлежащего выполнению, оказанию в предстоящем году, путем его размещения на информационных стендах в течение 30 дней с начала года исполнения такого перечня услуг, работ, а также информацию о стоимости услуг, работ, определенной органом местного самоуправления для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в соответствии с пунктом 12 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, путем направления таким нанимателям письменных уведомлений.

51. Не допускаются требования собственников помещений о предоставлении исполнителем услуг, работ информации, в том числе в отчете управляющей организации о выполнении работ, оказании услуг, о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности исполнителя услуг, работ (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.), если условиями договора не установлен порядок распределения экономии от выполненных работ по реконструкции и (или) капитальному ремонту общего имущества в пользу собственников помещений в многоквартирном доме.

52. Информация, обязанность по предоставлению которой потребителям в многоквартирном доме установлена для исполнителя услуг, работ и исполнителя коммунальных услуг положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, и иными нормативными правовыми актами, предоставляется потребителям с учетом требований указанных актов.

VII. Ведение технической документации на многоквартирный дом, передача технической и иной документации при изменении договорных отношений

53. Ответственным лицом, обязанным принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением многоквартирным домом, (далее – ответственное лицо) в зависимости от способа управления многоквартирным домом является:

- товарищество собственников жилья или кооператив;
- управляющая организация, заключившая договор управления с собственниками помещений, или заключившая договор на содержание многоквартирного дома;
- обслуживающая организация, в договоре с которой собственники помещений установили обязанность такой организации вести техническую документацию на многоквартирный дом или собственники помещений в отсутствие такого договора с обслуживающей организацией.

54. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя документы, указанные в пункте 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, и подразделяется на:

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

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

К технической документации длительного хранения относятся:

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

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

акт приемки в эксплуатацию приемочной комиссией многоквартирных домов от строительных организаций или акт приемочной комиссии о приемке законченного капитальным ремонтом жилого здания в эксплуатацию;

акты технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, составляемые при передаче дома в управление другой управляющей организации (товариществам собственников жилья, собственникам помещений);

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

перечень предусмотренных проектом или экспертизой требований по обеспечению нормальной эксплуатации многоквартирного дома;

технический журнал по эксплуатации многоквартирного дома, включающий в себя данные о результатах систематических наблюдений за зданием и конструктивными элементами, заключения по результатам периодических технических осмотров и результатам инструментальных наблюдений деформациями конструктивных элементов, данные о проведенных ремонтах, сведения о фактах нарушений правил технической эксплуатации здания и мерах по пресечению таких нарушений;

перспективный план ремонтов в многоквартирном доме;

чертежи или схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.;

паспорта котельного хозяйства, теплового пункта, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства;

паспорта на каждое жилое здание, квартиру и земельный участок;

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

энергетический паспорт дома;

акт сдачи-приемки документации от одного ответственного лица другому.

К документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, относятся:

сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

акты технических осмотров состояния конструкций и инженерного оборудования;

акты технического осмотра состояния территории;

журналы заявок жителей;

протоколы измерения сопротивления электросетей;

протоколы измерения параметров вентиляции;

протоколы проверки температурно-влажностного режима чердачных помещений;

инструкции по технической эксплуатации имущества общего пользования;

договора и контракты с организациями, выполняющих коммунальное ресурсоснабжение, аварийно-техническое обслуживание, техническое

обслуживание инженерного оборудования, охрану многоквартирного дома, уборку территории и вывод бытовых отходов и крупногабаритного мусора из домовладения

При отсутствии технической документации, указанной в пункте 2 новое ответственное лицо обязано принять меры к получению, восстановлению или составлению недостающих документов.

55. Изменения вносятся в техническую документацию в случаях:

а) реконструкции (модернизации) отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме;

б) проведения ремонтных, строительного-монтажных, отделочных и иных работ, влияющих на характеристики и свойства элементов общего имущества в многоквартирном доме;

в) возникновения или изменения сроков службы объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме.

Изменения разрабатываются ответственным лицом, на основании рекомендаций, сведений, информации и иных данных, предоставленных лицом, проводящим реконструкцию (модернизацию) отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме, и (или) лицом, проводящим ремонтные, строительного-монтажные, отделочные и иные работы, влияющие на характеристики и свойства элементов общего имущества в многоквартирном доме.

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

При получении согласия собственников помещений на проведение работ на общем имуществе в указанном в настоящем пункте случае результаты работ в виде установленных объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме подлежат передаче в состав общего имущества в многоквартирном доме, путем передачи соответствующих документов и информации о лице, проводившем работы, ответственному лицу.

57. При изменении способа управления многоквартирным домом или расторжении договора собственниками помещений с исполнителем услуг, работ, ответственное лицо, у которого по решению собственников помещений прекращаются полномочия по осуществлению деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом обязано передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, новому ответственному лицу,

приступающему к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом, а в отсутствие такого лица – одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме, с представлением копии таких документов и информации о собственнике помещения, которому переданы документы, уполномоченному органом местного самоуправления лицу, а в отсутствие такого лица – в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Указанная в настоящем пункте передача технической и иной документации на многоквартирный дом осуществляется в срок не позднее 30 дней после даты, когда ответственное лицо, у которого прекращаются полномочия по осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом, было уведомлено или узнало о прекращении таких полномочий.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким многоквартирным домом, должна подтверждаться актом о передаче технической и иной документации на многоквартирный дом с приложением описи передаваемых документов.

58. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, кроме указанных в пункте 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г № 491, подлежат включению следующие:

а) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях;

б) карточки регистрации по форме 9, поквартирные карточки по форме 10, домовая (поквартирная) книга по форме 11 и иные документы регистрационного учета, оформленные при регистрации граждан в жилых помещениях многоквартирного дома согласно Административному регламенту предоставления Федеральной миграционной службой государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденные Приказом Федеральной миграционной службы Российской Федерации от 20 сентября 2007 N 208, подлежащие хранению в организации, обязанной вести прием и подготовку документов для регистрационного учета, в соответствии указанным Административным регламентом;

в) технические и (или) кадастровые паспорта на помещения в многоквартирном доме, составленные в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 октября 1997 N 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» и Положением об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической

инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 04 декабря 2000 г. N 921;

г) список потребителей, которым предоставляются льготы по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги и документы, подтверждающие право таких потребителей на получение соответствующих льгот;

д) информация о лицах, пользующихся общим имуществом по договору, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение ответственному лицу, у которого прекратились полномочия ответственного лица;

е) информация (сведения) об обязательстве ответственного лица, передающего документы, перед собственниками помещений и нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда по возврату денежных средств, полученных, но не использованных им по целевому назначению за выполнение услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за период осуществления им деятельности по управлению многоквартирным домом, если собственники помещений в многоквартирном доме уполномочили ответственное лицо, принимающее техническую и иную документацию на взыскание соответствующей задолженности с ответственного лица, передающего документы.

59. Если ответственное лицо, принимающее техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, в соответствии с жилищным законодательством обязано принять на себя функции исполнителя коммунальных услуг, в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом подлежат включению:

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

б) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки;

в) журнал учета показаний общедомового прибора учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

г) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг.

60. При выборе собственниками помещений непосредственного способа управления многоквартирным домом, а также при смене ресурсоснабжающих организаций при непосредственном способе управления многоквартирным домом, соответственно - ответственное лицо, у которого прекращается деятельность по управлению многоквартирным домом или ресурсоснабжающая организация, у которой прекращается договор с собственниками помещений на поставку коммунальных ресурсов, обязаны передать информацию и документацию, указанные в подпунктах «а», «в» и «г» пункта 58 Стандартов и правил и в пункте 59 Стандартов и правил, ресурсоснабжающей организации, у которой возникают договорные отношения по предоставлению коммунальных услуг в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

61. В случае невключения в состав передаваемой информации отдельных документов, подлежащих передаче в соответствии с положениями жилищного законодательства и настоящими Стандартами и правилами, ответственное лицо (или ресурсоснабжающая организация в случае, указанном в пункте 60 Стандартов и правил), не исполнившее обязательство о передаче недостающей информации, обязано принять меры к подготовке (в том числе составлению) недостающих документов и передать их принимающему их лицу в срок, указанный в акте приема – передачи документации на многоквартирный дом, по отдельному акту приема-передачи соответствующих документов.

VIII. Порядок приемки оказанных услуг и выполненных работ и осуществления контроля при управлении многоквартирным домом

62. Условиями договора с исполнителем услуг, работ устанавливаются положения о порядке и форме составления актов выполнения работ по текущему и (или) капитальному ремонту общего имущества. Если иное не будет установлено условиями договора, стоимость выполнения работ по текущему (или) капитальному ремонту общего имущества подлежит определению в соответствии со стоимостью, указанной в сметной документации на проведение соответствующих ремонтных работ. По решению собственников помещений стоимость работ по текущему и (или) капитальному ремонту общего имущества может определяться с учетом (за минусом) экономии полученной исполнителем услуг, работ в ходе выполнения и финансирования отдельных видов ремонтных работ. В указанном случае в договор с исполнителем услуг, работ подлежит включению положение о порядке распределения такой экономии. Исполнитель услуг, работ обязан предоставить собственнику помещений по их требованию документацию, подтверждающую определение указанной суммы экономии.

63. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества признаются оказанными и выполненными ежемесячно (соответственно видам, объемам и графику оказания таких услуг и выполнения таких работ, установленных перечнем услуг, работ) по стоимости, определяемой от сметной стоимости соответствующих услуг, работ, с условием её изменения

(уменьшения) соответственно порядку установленному Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством Российской Федерации.

64. Условия договора с исполнителем услуг, работ должны содержать положения о порядке осуществления контроля за выполнением исполнителем услуг, работ своих обязательств по договору, в том числе, следующие положения:

- о лицах, осуществляющих контроль, их полномочиях и обязанностях;
- о перечне мероприятий по контролю, их периодичности, порядке их осуществления;
- об обязанностях исполнителя услуг, работ по представлению потребителям и (или) собственникам помещений информации, которая относится к исполнению договора, и санкциях за непредставление, несвоевременное представление, представление недостоверной информации;
- о порядке документирования и хранения информации, возникающей в ходе выполнения мероприятий по контролю;
- о случаях, порядке и форме составления актов оказанных услуг, выполненных работ исполнителем услуг, работ;
- о порядке отчетности уполномоченных собственниками лиц, о процедуре и периодичности их замены.

65. Контроль за деятельностью исполнителя услуг, работ может осуществляться:

- собственниками помещений многоквартирного дома и уполномоченными ими лицами;
- привлекаемыми собственниками помещений экспертами, инженерами, иными специалистами;
- самим исполнителем услуг, работ;
- органами государственного жилищного и иного надзора.

66. Контроль, осуществляемый собственниками помещений за выполнением исполнителем услуг, работ его обязательств по договору, направлен на обеспечение защиты прав и законных интересов потребителей и собственников помещений по договору, а также на обеспечение выполнения исполнителем услуг, работ необходимых собственникам помещений действий.

Указанный контроль осуществляется собственниками помещений путем:

- получения от исполнителя услуг, работ информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и сроков выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- предъявления к исполнителю услуг, работ требований об устранении выявленных недостатков выполненных им работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении качества в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, с целью проверки соответствия содержания общего имущества установленным действующим законодательством требованиям;
- привлечения для контроля качества выполняемых по договору с исполнителем услуг, работ сторонних организаций, специалистов, экспертов;
- получения от исполнителя услуг, работ информации о состоянии расчетов за услуги и работы по договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;
- участия в проведении осмотров и составлении актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов исполнителя услуг, работ о выполнении обязательств по договору;
- подписания актов оказанных услуг (выполненных работ) по содержанию и ремонту общего имущества, если подписание таких актов предусмотрено договором с исполнителем услуг, работ;
- подписания актов о нарушении требований к качеству или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

67. Порядок, сроки представления и требования к содержанию отчета управляющей организации о выполнении работ, оказании услуг устанавливаются условиями договора управления или договора на содержание многоквартирного дома. Отчет управляющей организации в обязательном порядке должен содержать:

- перечень фактически исполненных по договору обязательств (оказанных услуг и выполненных работ) относительно установленного договором перечня услуг, работ;
- стоимость фактически оказанных услуг, выполненных работ относительно стоимости запланированных услуг, работ, установленной в договоре;
- порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных работ;
- случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;
- информация о количестве предложений, заявлений и жалоб потребителей в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению

указанных в них недостатков (нарушений) с указанием сроков принятия соответствующих мер;

- результаты инвентаризации обязательств по расчетам за оказанные услуги по управлению многоквартирным домом и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая обязательства управляющей организации перед собственниками помещений или собственников помещений перед управляющей организацией на начало нового периода действия договорных отношений.

Управляющая организация, исполняющая свои обязательства по договору управления многоквартирным домом, помимо указанной выше информации, приводит в отчете информацию о соответствии объемов и качества коммунальных услуг требованиям Правил предоставления коммунальных услуг.

68. В случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья или кооперативом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору в порядке, установленном указанным договором.

IX. Ответственность при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности, связанной с управлением многоквартирными домами

69. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных договором с исполнителем услуг, работ, а также за причинение в процессе или в результате своей деятельности ущерба потребителям и иным лицам, исполнитель услуг, работ несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и соответствующим договором.

70. Условиями договоров с исполнителем услуг, работ не может устанавливаться меньшая ответственность по сравнению с предусмотренной законодательством Российской Федерации.

71. При нарушении исполнителем услуг, работ требований к качеству, безопасности, срокам, объемам и периодичности оказания услуг или выполнения работ, предусмотренных договором с исполнителем услуг, работ или требованиями законодательства Российской Федерации, государственных стандартов, технических регламентов, национальных стандартов, потребитель осуществляет права, закрепленные за ним Законом о защите прав потребителей.

72. Последствия невозможности исполнения обязательств исполнителем услуг, работ по вине собственников помещений или по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает, определяются условиями договора с исполнителем услуг, работ.

73. В целях предотвращения возникновения ущерба жизни, здоровью, имуществу потребителей в многоквартирном доме и иных лиц исполнитель услуг, работ обязан регулярно проводить комплекс мероприятий, направленных на информирование потребителей о возможном возникновении ущерба, аварийных ситуаций, а также собственников помещений о необходимости проведения соответствующих мероприятий на общем имуществе и порядка финансирования указанных работ.

74. Фиксация исполнителем услуг, работ факта неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору осуществляется в следующем порядке:

а) исполнитель услуг, работ ведёт учет обращений (заявок, жалоб, заявлений, требований, претензий и иных обращений) от потребителей в журнал регистрации обращений, которые могут быть направлены исполнителю услуг, работ письменно, устно (по телефону), либо иным способом, установленным договором;

б) при приеме обращения исполнитель услуг, работ должен:

- зарегистрировать его, присвоить входящий номер, зафиксировать дату и время поступления обращения;

- сообщить потребителю сведения о лице, принявшем обращение (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер обращения и время его приема, а также зафиксировать данные обратившегося (фамилию, имя и отчество заявителя, точный адрес его проживания, телефон, факс, электронную почту и т.п.) а также зафиксировать суть обращения;

- сообщить потребителю информацию по сути его обращения, в случае, если она известна на момент обращения, сделать отметку в журнале регистрации обращений, а если она не известна, то согласовать с потребителем порядок его информирования (способ, время и дату) после установления причины;

в) при отсутствии у сотрудника исполнителя услуг, работ информации по сути обращения потребителя, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату проверки информации, указанной в обращении, по результатам которой составляется акт о нарушении условий договора, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем услуг, работ (или его представителем).

В акте указываются нарушения параметров качества оказываемых услуг, выполняемых работ, в отношении коммунальных услуг также указывается время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

г) в случае недостоверной информации, содержащейся в обращении, исполнитель услуг, работ должен в течение 2 рабочих дней с момента регистрации обращения сообщить обратившемуся потребителю о результате рассмотрения его обращения и сделать соответствующую запись в журнале;

д) при устранении фактов неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств по договору исполнитель услуг, работ составляет акт об устранении недостатков и приглашает потребителя (заявителя) для его

подписания. Период неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств по договору считается оконченным со дня подписания потребителем (заявителем) акта об устранении недостатка, либо даты, указанной в акте, подписанном исполнителем услуг, работ и потребителем (заявителем).

е) во всем остальном, что не предусмотрено настоящими Стандартами и правилами, исполнитель услуг, работ руководствуется требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

75. В случае причинения исполнителем услуг, работ или привлеченными ими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещения и (или) потребителя, исполнитель услуг, работ и потребитель составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба не позднее 12 часов с момента обращения потребителя к исполнителю услуг, работ. В случае невозможности подписания акта потребителем или его представителем он должен быть подписан двумя очевидцами.

76. Акт о нарушении условий договора является основанием для уменьшения размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги. Акт о причинении ущерба является основанием для возмещения причиненного ущерба.

77. Исполнитель услуг, работ при заключении договора должен уведомить потребителей о порядке обращения к нему в случае причинения ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещения и (или) потребителя, а также во всех случаях обнаружения потребителями обстоятельств, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств исполнителя услуг, работ по соответствующему договору.

Х. Изменение договорных отношений в условиях сохранения способа управления многоквартирным домом и его изменения

78. Изменение договорных отношений с исполнителем услуг, работ при каждом способе управления многоквартирным домом оформляется, за исключением случаев, указанных в пункте 79 Стандартов и правил, письменным соглашением сторон таких отношений, которое должно содержать дату начала действия соответствующих изменений. Основанием для составления таких соглашений должно являться:

- предложение исполнителя услуг, работ о внесении изменений в договор;
- решение общего собрания собственников помещений об изменении условий договора, заключенного с исполнителем услуг, работ;
- решение органов управления товарищества собственников жилья или кооператива об изменении условий договора управления, заключенного с управляющей организацией, если принятие такого решения не отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в соответствии с положениями части 2 статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- предложение застройщика о внесении изменений в договор управления.

79. Условиями договора, заключенного исполнителем услуг, работ с собственниками помещений, может быть предусмотрен порядок внесения изменений в договор путем утверждения общим собранием собственников условий соглашения о внесении изменений в договор, которое подписывается со стороны собственников помещений одним из собственников, председательствовавшим на общем собрании или председателем совета дома, при наличии протокола общего собрания собственников помещений, фиксирующего принятое собственниками решение. В этом случае составленное на основании принятого общим собранием собственников решения соглашение о внесении изменений в договор начинает действовать в соответствии с условиями такого соглашения после подписания его исполнителем услуг, работ.

80. Изменение информации об уполномоченных собственниками лицах, об исполнителе услуг, работ, о представителе исполнителя услуг, работ, уполномоченного на осуществление расчетов и взимание платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о платежных агентах исполнителя услуг, работ или его представителя, а также изменение другой информации, не нарушающее прав и законных интересов сторон договора, не является изменением условий договора. Информация о соответствующих изменениях доводится одной стороной договора до сведения другой стороны письменным уведомлением, в срок не позднее 5 дней с даты начала действия таких изменений.

81. Расторжение договора с исполнителем услуг, работ допускается по соглашению сторон такого договора, за исключением случаев, указанных в пунктах 83-85 Стандартов и правил, путем подписания сторонами письменного соглашения о расторжении договора с указанием даты прекращения отношений сторон по соответствующему договору.

82. Соглашение о расторжении договора исполнителем услуг, работ, заключенного с собственниками помещений, составляется и подписывается на основании принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о расторжении соответствующего договора.

83. Для целей реализации собственниками помещений многоквартирного дома права на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом, условиями указанного договора должны быть определены действия (бездействие) управляющей организации, признаваемые невыполнением условий договора управления управляющей организацией, а также порядок и способ фиксации фактов невыполнения управляющей организацией условий договора управления.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора управления по указанным в настоящем пункте основаниям, договор управления многоквартирным домом считается расторгнутым с даты, указанной в решении общего собрания собственников об отказе от исполнения договора, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения управляющей организацией уведомления о

досрочном расторжении договора управления многоквартирным домом. В решении общего собрания собственников об одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом должно быть определено уполномоченное лицо, которое письменно уведомляет управляющую организацию о принятом решении.

84. Управляющая организация в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, в одностороннем порядке вправе отказаться от его исполнения, в том числе, при принятии собственниками помещений решения об изменении условий договора управления, касающихся перечня работ и услуг, а также касающихся изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если такое решение привело к установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, несоразмерного перечню работ и услуг, а также в случае нарушения собственниками помещений и иными потребителями обязанностей по своевременному и в полном объеме внесению управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, если указанное нарушение привело к общей сумме задолженности за выполненные управляющей организацией работы и (или) оказанные услуги по договору управления, размер которой превышает 30% от цены договора управления, определяемой в течение любых шести месяцев подряд срока действия договора, и управляющая организация предприняла необходимые меры по взысканию такой задолженности.

85. Расторжение договора на содержание многоквартирного дома, договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме вследствие одностороннего отказа от их исполнения собственниками помещений многоквартирного дома или исполнителя услуг, работ регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона о защите прав потребителей.

86. При принятии собственниками помещений решения об отказе от исполнения договора на содержание многоквартирного дома, договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, уполномоченное собственниками помещений лицо уведомляет исполнителя услуг, работ о досрочном расторжении соответствующего договора путем направления ему письменного уведомления с указанием в нем причины отказа от исполнения договора и даты прекращения отношений по договору.

87. При принятии исполнителем услуг, работ решения об отказе от исполнения договора, заключенного с собственниками помещений, исполнитель услуг, работ уведомляет собственников помещений многоквартирного дома о досрочном расторжении соответствующего договора путем направления им письменных уведомлений с указанием в них причины отказа от исполнения договора и даты прекращения отношений по договору.

88. При расторжении или окончании срока действия договора с исполнителем услуг, работ, исполнитель услуг, работ производит сверку расчетов по договору. Сумма превышения платежей, полученных исполнителем услуг, работ в счет оплаты услуг, работ по соответствующему договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных исполнителем работ до даты расторжения или прекращения действия договора, возвращается непосредственно лицам, внесшим плату, или по решению собственников помещений перечисляется на банковский счет, указанный в решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

89. При расторжении договора с исполнителем коммунальных услуг, исполнитель коммунальных услуг производит сверку расчетов по договору, содержащему условия предоставления коммунальных услуг, используя информацию, касающуюся расчета платы за коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг, предоставленную ему потребителями коммунальных услуг на дату расторжения договора. Сумма превышения платежей, полученных исполнителем коммунальных услуг в счет оплаты предоставленных коммунальных услуг по соответствующему договору, возвращается непосредственно лицам, внесшим плату, или по решению собственников помещений, перечисляется на банковский счет нового исполнителя коммунальных услуг указанный в решении общего собрания собственников.

90. Задолженность потребителей перед исполнителем услуг, работ, исполнителем коммунальных услуг, с которым расторгается соответствующий договор, подлежит оплате потребителями в адрес такого исполнителя услуг, работ, исполнителя коммунальных услуг, в том числе, через его представителя, по платежному документу, направленному потребителям в месяце, следующем за датой расторжения договора с исполнителем услуг, работ, исполнителем коммунальных услуг.

По соглашению между исполнителем услуг, работ, исполнителем коммунальных услуг, прекращающим договорные отношения с собственниками помещений, и новым исполнителем услуг, работ, исполнителем коммунальных услуг допускается уступка права требования задолженности потребителей, имеющейся на дату прекращения договорных отношений между исполнителем услуг, работ, исполнителем коммунальных услуг и собственниками помещений.