

# В помощь управляющим микрорайоном

## ЖКХ в вопросах и ответах

### 1. Управление многоквартирным домом.

#### Какие формы собственности жилищного фонда существуют?

1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;

2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации;

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

#### Что такое общее имущество дома?

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

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

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

#### Что такое управление многоквартирным домом?

Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг. Управление многоквартирным домом – это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению.

#### Какие способы управления многоквартирным домом существуют?

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания.

#### Что такое непосредственное управление домом?

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании

решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

#### **Что такое Управляющая компания?**

Управляющая компания – организация, уполномоченная собственником жилищного фонда управлять жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества заключаются с каждым собственником, а договоры по предоставлению коммунальных услуг, управляющая компания сама от имени собственников заключает с ресурсоснабжающими организациями.

#### **Что такое ТСЖ?**

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах.

#### **Обязаны ли собственники выбрать способ управления?**

Да, обязаны. Многоквартирный дом не может оставаться без управления. Поэтому если сами собственники не выполняют обязанности по выбору способа управления, то за них такой выбор делает муниципалитет в установленном порядке.

#### **Как принимается решения по управлению общим имуществом дома?**

Это возможно только путем принятия решения на общем собрании собственников. Общее собрание собственников – высший орган управления многоквартирным домом. Решение такого собрания обязательно для всех собственников. Только общее собрание собственников имеет право выбрать способ управления многоквартирным домом, распоряжаться общим имуществом.

#### **Как часто можно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?**

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно во втором квартале(если иное не установлено общим собранием) проводить годовое общее собрание. Также за собственниками закреплено право проведения внеочередного общего собрания, которое может быть инициировано любым из собственников этого дома.

Управляющая компания может так же инициировать проведение общего собрания собственников лишь по вопросам отнесенным к компетенции общего собрания.

#### **Какие вопросы может рассматривать общее собрание собственников?**

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт;

1.2) принятие решений о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на

установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Какие формы проведения общего собрания собственников существуют?**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы);

3) очно-заочного голосования.

### **Когда общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно?**

Собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Как принимаются решения на общем собрании?**

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением ряда вопросов, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников.

### **Можно ли принимать решения на общем собрании по вопросам, не внесенным в повестку дня?**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

**Обязательно ли для исполнения всеми решение общего собрания собственников?**

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

**Можно ли оспорить решение общего собрания?**

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

**Чем отличается очное собрание от заочного и очно-заочного?**

Очное собрание – собрание, когда собственники собрались в одном месте и путем совместного присутствия голосовали поднятием руки по вопросам повестки дня.

Заочное собрание – когда собственники голосуют по вопросам повестки дня заполненными бюллетенями.

Очно – заочное – когда очное собрание переходит в заочное сразу, после выявления факта отсутствия кворума. Голосование происходит путем заполнения бюллетеней.

**Могут ли наниматели, проживающие в доме по договорам социального найма, участвовать в общем собрании?**

Участвовать в обсуждении наниматели, конечно, могут, если собрание проводится в очной форме. Но принимать решения – нет. Такую обязанность несет собственник их квартир – муниципалитет, который сдал им квартиры в наем.

**Что должно быть указано в договоре управления многоквартирным домом?**

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

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

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

**Договор управления может отличаться для различных собственников?**

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**На какой срок заключается договор управления?**

1) при выборе собственниками управляющей компании - на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) после проведения конкурса муниципалитетом - на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) до заключения договора с управляющей компанией, отобранной по результатам конкурса, с компанией застройщика - на срок не более чем три месяца.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким

договором.

### **Когда управляющая компания обязана приступить к выполнению договора?**

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

### **На что следует обратить внимание собственникам помещений в многоквартирных домах при выборе управляющей организации?**

К основным критериям выбора управляющей организации можно отнести опыт работы в данной сфере; количество обслуживаемых домов; количество и квалификацию персонала; наличие специализированной техники. Рекомендуется также уделить внимание тому спектру услуг, которые оказывает управляющая организация

### **В каких домах может избираться совет многоквартирного дома?**

В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

### **Может ли совет дома избираться на несколько домов?**

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

### **Сколько собственников может входить в совет дома?**

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

### **Каковы задачи совета дома?**

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

**Как избирается председатель совета дома?**

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

**Можно ли материально поощрять деятельность членов совета дома?**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома.

Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

**Как переизбрать совет дома?**

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

**Какую информацию управляющая организация обязана раскрывать?**

- а) общая информация об управляющей организации;
- б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

**Каковы сроки ответов на жалобы и обращения в управляющие компании, ТСЖ, ЖСК?**

<b>Запрашиваемая информация у управляющей компании, ТСЖ, ЖСК</b>	<b>Срок предоставления информации</b>
Общая информация об организации, об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности	<b>В течение 10 рабочих дней</b> <i>(Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731)</i>
Общая информация о многоквартирном доме, его характеристика	
Информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	
Информация об оказываемых коммунальных услугах	
Информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме	
Информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном	В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет или в официальных печатных изданиях, управляющая организация, товарищество и кооператив вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

доме	
Информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний	
Информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностных лиц к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом	
Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год	раскрывается ежегодно, в течение 2 квартала текущего года за предыдущий год
Подача жалобы (заявления, претензии) на качество предоставления коммунальных услуг с последующим удовлетворении либо отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа (п.31)	<b>в течение 3 рабочих дней</b> <i>(Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)</i>
Информация об обнаружении запаха газа (п.31)	<b>незамедлительно</b>
Информация о причинах предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (п.104)	<b>в течение суток</b>
Информирование потребителя об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (п.68)	<b>не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов</b>
Информирование потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг (п.31)	<b>за 10 рабочих дней</b>
Информирование потребителя о проведении планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем. (п.117)	<b>за 10 рабочих дней</b>
Сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета (п.31)	<b>в течение 1 рабочего дня</b>
Информация за расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые	<b>в течение 3 рабочих дней</b>

нужды (п.31)	
Информация о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ (п. 40)	<b>не позднее 5 рабочих дней с даты обращения</b> <i>(Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491)</i>

### **Совет многоквартирного дома: права и обязанности**

В соответствии со статьей 161.1. ЖК РФ **обязанность по созданию Совета дома возникает в домах:**

- где не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом
- в данном доме более чем четыре квартиры

Собственники помещений в данном доме на своем общем собрании **обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.** Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

**Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято** или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

**Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.**

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

#### **Совет многоквартирного дома:**

1) **обеспечивает** выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) **выносит на общее собрание** собственников предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме,
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг,
- предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий,
- другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) **представляет собственникам** помещений в многоквартирном доме предложения



по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) **представляет собственникам** помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;

5) **осуществляет контроль** за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг;

6) **представляет** на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

7) **осуществляет** принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников.

**Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.**

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

**Председатель совета многоквартирного дома:**

1) **до принятия** общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора;

2) **доводит** до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров;

3) **на основании доверенности**, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает договор управления многоквартирным домом;

4) **осуществляет контроль** за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

- **на основании доверенности** - подписывает **акты** приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, **акты** о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, **акты** о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества,

- направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

5) **на основании доверенности**, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6) **осуществляет принятие решений** по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома.

**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома.** Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

**Совет многоквартирного дома действует до переизбрания** на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

**Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок**

не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, **могут избираться комиссии собственников помещений** в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома.

### **Вознаграждение председателя Совета многоквартирного дома**

## **МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **ПИСЬМО**

**от 29 сентября 2015 г. N 32395-ОГ/04**

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение о разъяснении отдельных положений жилищного законодательства и сообщает следующее.

Федеральным законом от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ в статью 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации введена **часть 8.1, устанавливающая право собственников помещений принять решение на общем собрании о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома.** Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

На практике существует несколько вариантов выплаты вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома.

Выплата вознаграждения не представляется без участия третьих лиц, в качестве которых выступает управляющая организация. Управляющая организация может быть выбрана в качестве уполномоченного лица по аналогии с выбором лица, уполномоченного на заключение договора с пользователем общего имущества (подпункт 3.1 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ).

По мнению Минстроя России, наиболее приемлемым является следующий вариант выплаты вознаграждения.

Договором управления устанавливаются дополнительные обязанности управляющей организации, действующей по поручению собственников помещений:

- начислять и выставять к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений;

- с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома.

Таким образом, фиксируются обязательства управляющей организации перед собственниками помещений по распоряжению по их поручению денежными средствами на определенную цель. При этом управляющая организация не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета многоквартирного дома, только собственники помещений (контрагенты по договору управления) вправе требовать от нее надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврату неосновательного обогащения (согласно подпункту 5 пункта 8 статьи 161.1 ЖК РФ председатель совета МКД может выступить по таким спорам по доверенности).

При подобной организации правоотношений поступление денежных средств по статье "Вознаграждение председателю совета МКД" при надлежащей организации раздельного учета не подлежит налогообложению на основании подпункта 9 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации. Управляющая организация не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, так как не признается источником выплат, не начисляет вознаграждение. Члены и председатель совета многоквартирного дома самостоятельно уплачивают НДФЛ, объекта обложения страховыми взносами не возникает. Судебная практика подтверждает правомерность освобождения управляющей организации от обложения НДС, поскольку в аналогичной ситуации вознаграждение старшему по дому не является операцией управляющей организации по реализации (Постановление ФАС СЗО от 12.12.2013 по делу N А26-1411/2013).

В части сбора и перечисления вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома на управляющую организацию не распространяются требования Федерального закона от 3 июня 2009 г. N 103-ФЗ, регулирующего деятельность платежных агентов, так как председателя совета дома нельзя рассматривать как поставщика товаров, работ, услуг для собственников помещений в многоквартирном доме.

## **Оформление протоколов общих собраний собственников**

Приложение N 1  
к приказу Министерства строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства РФ  
от 25 декабря 2015 г. N 937/пр

### **Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах**

#### **I. Общие положения**

1. Настоящие Требования устанавливают порядок оформления протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее соответственно - протокол общего собрания, общее собрание).

2. Протокол общего собрания составляется в письменной форме, в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

3. Протокол общего собрания ведется и оформляется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается решением общего собрания.

4. Обязательными реквизитами протокола общего собрания являются:
- а) наименование документа;
  - б) дата и регистрационный номер протокола общего собрания;
  - в) дата и место проведения общего собрания;
  - г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
  - д) содержательная часть протокола общего собрания;
  - е) место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;
  - ж) приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);
  - з) подпись.

## **II. Требования к оформлению реквизитов протокола общего собрания**

5. Наименование документа - протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Датой протокола общего собрания является дата составления протокола, которая должна соответствовать дате подведения итогов (окончания подсчета голосов) общего собрания.

7. Регистрационным номером протокола общего собрания является порядковый номер общего собрания в течение календарного года.

8. В качестве места проведения общего собрания указывается адрес, по которому проводилось очное собрание или адрес, по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме при очно-заочном и заочном голосовании. В случае использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) при проведении общего собрания, в качестве места проведения общего собрания указывается адрес многоквартирного дома. В качестве даты проведения общего собрания в случае, если оно продолжалось несколько дней, указывается дата начала и дата окончания общего собрания. Место и дата проведения общего собрания, указанные в протоколе, должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания.

9. Заголовок к содержательной части должен содержать адрес многоквартирного дома, вид общего собрания (годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование).

10. Содержательная часть протокола общего собрания состоит из двух частей - вводной и основной.

11. Вводная часть протокола общего собрания включает в себя следующие сведения:

а) об инициаторе общего собрания: для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН) юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами; для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения, собственником которого является физическое лицо и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение;

б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, - за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания;

- в) о лицах, принявших участие в общем собрании (далее - присутствующие) и приглашенных для участия в нем (далее - приглашенные);
- г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;
- е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- ж) о повестке дня;
- з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

12. Сведения о лицах, присутствующих на общем собрании, указываются после слова "Присутствующие" и включают в себя:

а) для физических лиц - фамилию, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое лицо и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение, количество голосов, которыми владеет соответствующее лицо, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме (в случае участия в общем собрании), подпись указанных лиц;

б) для юридических лиц - полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами, наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме, количество голосов, которым владеет соответствующее лицо, фамилию, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя юридического лица, подпись данного лица.

13. Если лиц, присутствующих на общем собрании, более пятнадцати, информация о них может быть оформлена в виде списка, в котором сведения о присутствующих указываются в соответствии с пунктом 12 настоящих Требований, который является обязательным приложением к протоколу общего собрания. В этом случае в протоколе общего собрания после указания на общее количество присутствующих делается отметка "Список прилагается, приложение N \_\_\_\_".

14. Сведения о лицах, являющихся приглашенными для участия в общем собрании, указываются после слова "Приглашенные" и включают в себя:

а) для физических лиц - фамилию, имя, отчество (при наличии) лица или его представителя (в случае участия в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещений в многоквартирном доме (в случае участия в общем собрании), цель участия данного лица в общем собрании и его подпись;

б) для юридических лиц - полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами, фамилию, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя юридического лица, цель участия данного лица в общем собрании и его подпись.

15. Текст основной части протокола общего собрания состоит из повестки дня и отдельных разделов по количеству вопросов повестки дня общего собрания. В повестке дня общего собрания указывается вопрос или вопросы, являющиеся предметом рассмотрения на общем собрании в соответствии с уведомлением о проведении общего собрания. Если вопросов несколько, они нумеруются и располагаются в порядке обсуждения.

16. Вопросы повестки дня общего собрания должны формулироваться предельно точно, ясно, отражать суть обсуждаемых вопросов и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка. Не допускается включать в повестку дня общего собрания пункт "Разное", а также объединять в одной формулировке разные по содержанию вопросы. В случае если предметом вопроса, включенного в повестку дня, является рассмотрение какого-либо документа, указываются полное наименование и реквизиты данного документа.

17. Текст протокола общего собрания излагается от третьего лица множественного числа ("слушали", "выступили", "постановили", "решили").

18. Текст каждого раздела протокола общего собрания состоит из трех частей:

а) часть 1 - "СЛУШАЛИ", в которой указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего, номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня, краткое содержание выступления или ссылка на прилагаемый к протоколу документ, содержащий текст выступления. Номер и формулировка вопроса в соответствии с повесткой дня проставляется перед словом "СЛУШАЛИ";

б) часть 2 - "ПРЕДЛОЖЕНО", в которой указывается краткое содержание предложения по рассматриваемому вопросу, по которому будет проводиться принятие решения и голосование. При этом предложение формулируется предельно точно, ясно, должно отражать суть обсуждаемого вопроса и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка;

в) часть 3 - "РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)", в которой указываются решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" с указанием номера и формулировки вопроса в соответствии с повесткой дня, количества голосов, отданных за различные варианты голосования. Решение может содержать один или несколько пунктов, каждый из которых нумеруется.

19. Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников - физических лиц принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме;

б) сообщение о проведении общего собрания, оформленное в соответствии с пунктом 5 статьи 45, пунктом 4 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967, N 48, ст. 6724), на основании которого проводится общее собрание;

в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях

собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений в многоквартирном доме (представителями собственников), за исключением случая, при котором решением общего собрания предусмотрено, что сообщение о проведении общего собрания размещается в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), предусмотренные пунктом 12 настоящих Требований;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно - заочного или заочного голосования;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

20. Все приложения к протоколу общего собрания подлежат нумерации. Номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указывается на первом листе документа.

21. Реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах лица, председательствующего на общем собрании, секретаря общего собрания, а также лиц, проводивших подсчет голосов, и собственноручную подпись указанных лиц, дату ее проставления. В случае если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания.

22. В установленных Жилищным кодексом Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2015, N 48, ст. 6724) случаях протокол общего собрания подписывается также собственниками помещений в многоквартирном доме. В указанном случае реквизит подписи протокола общего собрания, помимо сведений, предусмотренных пунктом 21 настоящих Требований, содержит сведения о фамилии, инициалах собственников помещений, проголосовавших за принятие таких решений, а также собственноручную подпись указанных лиц и дату ее проставления.

Приложение N 2  
к приказу Министерства строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства РФ  
от 25 декабря 2015 г. N 937/пр

**Порядок передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной**

## **власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор**

1. Настоящий Порядок устанавливает требования к осуществлению передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор (далее - органы государственного жилищного надзора).

2. Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны направить копии решений и протоколов общего собрания собственников помещений, представленных им в соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - копии решений, протокола), в орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, на территории которого находится многоквартирный дом, собственники помещений в котором проводили общее собрание.

**3. Передача копий решений, протокола осуществляется в течение пяти дней с момента получения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива от лица, инициировавшего общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, данных копий.**

Передача копий решений, протокола должна осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и дату ее получения органом государственного жилищного надзора, а также путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) электронных образов решений, протокола в электронной форме.

4. Копии решений, протокола считаются переданными в случае, когда электронный образ решений, протокола находится в открытом доступе и доступен для обозрения в системе, а также при передаче копий решений, протокола иным способом, кроме размещения в системе, - в случае наличия у управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива документа, подтверждающего факт и дату их передачи в орган государственного жилищного надзора.



# МОДЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

\_\_\_\_\_ (наименование специализированной организации, ФИО индивидуального предпринимателя, ОГРН, ИНН)

в лице \_\_\_\_\_,

(должность и ФИО ответственного лица специализированной организации)

действующего на основании \_\_\_\_\_,

(наименование документа, на основании которого действует ответственное лицо специализированной организации)

именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ФИО физического лица, наименование, ОГРН и ИНН юридического лица)

являющегося собственником жилого/нежилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_,

(ненужное зачеркнуть) (в кв.м.)

жилой площадью \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_ этажного многоквартирного  
(в кв.м.)

дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (почтовый адрес многоквартирного дома)

(далее – Многоквартирный дом), на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (реквизиты документа, устанавливающего право собственности на жилое/нежилое помещение)

или законного представителя в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ФИО физического лица, наименование, ОГРН и ИНН юридического лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_

(наименование документа, на основании которого действует законный представитель)

именуемый в дальнейшем «Собственник», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников квартир (помещений) от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (оригинал является неотъемлемой частью настоящего Договора и хранится в Управляющей организации).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Указами, Распоряжениями Президента Российской Федерации, Постановлениями, Распоряжениями Правительства Российской Федерации и нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору).

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Перечень технической и иной документации на Многоквартирный дом указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников в порядке, установленном жилищным законодательством, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками, в качестве оплаты за содержание общего имущества в Многоквартирном доме. Изменения в Перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений, в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, регистрировать и выполнять заявки Собственника и иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также порче имущества Собственника (нанимателя, арендатора), таких как: залив, засор стояков, отключение отопления, газоснабжения и электроснабжения, остановка лифтов и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.6. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, коммунальные услуги.

3.1.7. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений, коммунальных услуг.

3.1.8. Предоставлять Собственникам (нанимателям, арендаторам) информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных Перечнем, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.9. В порядке, установленном настоящим Договором, довести до сведения Собственника график проведения плановых и внеплановых осмотров технического состояния Многоквартирного дома и его инженерного оборудования на текущий год.

3.1.10. Обеспечить своевременную подготовку инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества, к эксплуатации в осеннее-зимний и весеннее-летний периоды.

3.1.11. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД в необходимом объеме и установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)<sup>1</sup>.

3.1.12. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за двое суток.

3.1.13. Выдавать Собственнику (нанимателю, арендатору) либо иному лицу, являющемуся пользователем принадлежащих Собственнику помещений, платежные документы не позднее \_\_\_\_\_ числа оплачиваемого месяца.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими либо иными организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечение коммунальных услуг, обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

3.1.15. Обеспечить Собственника (нанимателя, арендатора) либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и иными способами, установленными настоящим Договором.

3.1.16. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, выдавать без взимания платы в день обращения справки установленного образца, копии (выписки) финансового лицевого счета и (или) домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. По требованию Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги и выдавать без взимания платы документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством и настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.18. Осуществлять по заявлению Собственника (нанимателя, арендатора) без оплаты ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.1.19. Согласовывать с Собственником (нанимателем, арендатором) устно время доступа в занимаемое им помещение или направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ.

3.1.20. Не допускать использования общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома без соответствующего решения общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование

---

<sup>1</sup> Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства Многоквартирного дома.

общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Расход денежных средств, поступивших на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, осуществляется только по решению общего собрания собственников.

3.1.21. За тридцать дней до прекращения договора управления Многоквартирным домом передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную и персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.23. Представлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора (Приложение № 4) за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора, а при заключении настоящего Договора на один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.24. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение \_\_ (\_\_\_) дней обязана рассмотреть обращение и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения.

3.1.25. Предоставлять Председателю Совета Многоквартирного дома актуализированные списки о собственниках и иных лиц, пользующихся на законных основаниях помещением в Многоквартирном доме в электронном виде и (или) на бумажных носителях.

3.1.26. Представлять Собственникам предложения по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома (планы работ) с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

План работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома составляется Управляющей организацией ежегодно после проведения осмотра общего имущества Многоквартирного дома на основании актов осмотра, дефектных актов.

План работ по текущему ремонту не менее чем за 30 дней до начала выполнений работ по ремонту согласовываются с Председателем Совета Многоквартирного дома. К проекту Плана работ, представляемому на согласование, прикладываются расчеты расходов на их проведение.

Очередность и перечень работ по текущему ремонту определяются исходя из технического состояния общего имущества, необходимости исполнения предписаний надзорных органов и объема поступающих средств пользователей помещений по оплате услуг содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

В случае необоснованного уклонения Председателя Совета Многоквартирного дома от согласования Плана работ по текущему ремонту и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в органы местного самоуправления для разрешения спора.

### 3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Выполнять работы (услуги), связанные с реализацией настоящего Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.3. Требовать от Собственников (нанимателя, арендатора) соблюдения требований, установленных Правилами пользования жилыми помещениями, а также условий, указанных в пункте 3.4.8 настоящего Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им жилое или нежилое помещение своих представителей (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником (нанимателем, арендатором) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником (нанимателем, арендатором) жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.8. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.9. Использовать персональную информацию о Собственнике либо иных лицах, пользующихся помещениями на законных основаниях, без письменного разрешения Собственника либо иного лица для обращения в целях управления Многоквартирным домом.

3.2.10. Средства экономии, полученные в результате образовавшейся разницы между средствами, поступившими в счет оплаты жилья и коммунальных услуг и фактическими затратами Управляющей организации на оплату коммунального ресурса, жилищных услуг и иных услуг (работ), необходимых для целей управления, использовать исключительно в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.2.11. Обеспечивать проведение общего собрания собственников в следующих случаях:

- для годового отчета исполнения настоящего Договора (в течение первого квартала года, следующего за отчетным);

- для утверждения плана текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома (в течение четвертого квартала года, предшествующего отчетному);

- в случае выявления аварийного состояния общего имущества Многоквартирного дома, носящего угрозу жизни и здоровью граждан и требующего срочного решения о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома либо признании в установленном порядке Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

3.2.12. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 5.4 настоящего Договора.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Получать услуги по настоящему Договору надлежащего качества.

3.3.2. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, с включением в состав комиссии и правом подписи.

3.3.3. Выступать с инициативой организации и проведения очередного и внеочередного собрания Собственников по вопросам управления Многоквартирным домом.

3.3.4. Вносить предложения по изменению настоящего Договора или его расторжению.

3.3.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

3.3.6. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.3.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.23 настоящего Договора.

3.3.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение

перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащем ему помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.4.2. Производить оплату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и предоставленные коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.4.3. Определять, в том числе на основании предложений Управляющей организации, необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год в срок до 1 ноября года, предшествующего выполнению работ. Ежегодно утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.4.4. Избрать совет Многоквартирного дома (далее – Совет МКД) из числа собственников помещений в Многоквартирном доме. Совет МКД создается в целях оперативного решения вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом. Полномочия Совета МКД подтверждаются протоколом общего собрания Собственников Многоквартирного дома.

3.4.5. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.4.6. Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных Собственников в заранее согласованное с Управляющей организацией время.

Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.4.7. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в помещении.

3.4.8. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке. Не переоборудовать инженерные системы Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией и соответствующими органами, в том числе систему отопления путем:

- увеличения секций радиаторов;
- изменения расчетного диаметра стояков подводок;
- использования при монтаже неметаллических труб.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);



д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не устанавливать радио– и телевизионные антенны на крышах домов, дымоходах, вентканалах и слуховых окнах без проектов, утвержденных в установленном порядке;

з) не совершать действий, которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан в ночное время (с 22.00 до 8.00 часов местного времени, а в период с 1 июня по 31 августа – с 23.00 до 8.00), а при производстве ремонтных работ – с 20.00 до 08.00 и в выходные и праздничные дни;

и) не допускать захламления балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи;

к) не допускать загрязнение балконов;

л) производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;

м) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

н) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

о) соблюдать иные требования, Правила пользования жилыми помещениями и иные нормативные правовые акты Российской Федерации и Самарской области.

3.4.9. Представлять Управляющей организации сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

#### **4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОВЕТА МКД**

4.1. Цель взаимодействия Управляющей организации и Совета МКД – обеспечение стабильного и эффективного управления и эксплуатации Многоквартирного дома.

4.2. Управляющая организация:

4.2.1. Предоставляет на согласование в Совет МКД отчет о выполнении настоящего Договора (Приложение № 4) по результатам прошедшего года не позднее, чем за 1 (Один) месяц до представления собственникам помещений в Многоквартирном доме.

4.2.2. Предоставляет по запросам Совета МКД информацию о состоянии расчетов с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, о состоянии расчетов Собственников (нанимателей, арендаторов) помещений Многоквартирного дома за коммунальные услуги и услуги по управлению Многоквартирным домом.

4.2.3. Совместно с Советом МКД (председателем Совета МКД) проводит осмотры общего имущества, а также проверку технического состояния Многоквартирного дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

4.2.4. По итогам осмотров составляет двусторонние акты осмотров в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, участвующих в осмотрах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр хранится в месте хранения документов Совета МКД, установленном решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.2.5. Обязуется совместно с Советом МКД (Председателем Совета МКД) подписывать акт ввода в эксплуатацию общедомового прибора учёта коммунальных

ресурсов. Ежемесячно в обязательном порядке совместно с Советом МКД (Председателем Совета МКД) снимать показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

4.2.6. Согласовывает и подписывает с председателем Совета МКД двусторонние акты приема-передачи по всем видам выполненных и предоставленных работ и услуг в Многоквартирном доме с 10 до 20 числа каждого месяца следующим за месяцем выполнения работ.

В случае обнаружения факта выполнения работ Управляющей организацией ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в настоящем Договоре, нормативных правовых актах Российской Федерации продолжительность, Председатель Совета МКД указывает в акте приема-передачи выполненных работ на недостатки работ, объем ненадлежащим образом выполненных работ и требование об уменьшении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Управляющая организация, получившая такой акт, при отсутствии у нее возражений по предъявляемому председателем Совета МКД требованию, обязана произвести перерасчет размера платы за содержание и ремонт помещения и включить излишне уплаченные Собственником суммы при оплате будущих расчетных периодов.

При отклонении Управляющей организацией предъявляемого Председателем Совета МКД требования и невозможности прийти к взаимному согласию Председатель совета МКД вправе обратиться в органы местного самоуправления для проведения внеплановой проверки на соблюдение Управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2.7. Участвует совместно с Советом МКД в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятиях по улучшению эксплуатации, модернизации и сохранности Многоквартирного дома не реже 1 раза в год.

4.2.8. Рассматривает предложения Совета МКД и общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по изменению Перечня и стоимости указанных работ.

4.2.9. Взаимодействует с Советом МКД в других вопросах, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, а также настоящему Договору.

4.3. Совет МКД (от лица Совета МКД действует Председатель Совета МКД):

4.3.1. Участвует совместно с Управляющей организацией в подготовке предложений в перспективные планы по управлению, содержанию, текущему ремонту, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности Многоквартирного дома не реже 1 раза в год.

4.3.2. Участвует в работе комиссий по осмотру Многоквартирного дома, проверке технического состояния Многоквартирного дома и инженерного оборудования с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

4.3.3. Осуществляет контроль за своевременным и качественным выполнением работ и услуг по настоящему Договору.

4.3.4. Согласовывает и подписывает двусторонние акты приема-передачи выполненных работ и оказанных услуг по настоящему Договору.

4.3.5. Предоставляет собственникам помещений в Многоквартирном доме информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией, изменении тарифов, порядке расчетов и другую значимую информацию по средствам размещения материалов на информационных стендах, размещенных внутри и на подъездах Многоквартирного дома.

4.3.6. Запрашивает в Управляющей организации информацию, относящуюся к управлению и эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома.

4.3.7. Принимает участие совместно с Управляющей организацией в обследованиях и составлении актов в случае нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома.

4.3.8. Подписывает акт ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов. Ежемесячно в обязательном порядке совместно с представителями ресурсоснабжающих организаций и уполномоченными представителями Управляющей организации участвует в снятии показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов.

4.3.9. Изучает общественное мнение жителей Многоквартирного дома о качестве работы Управляющей организации по управлению и эксплуатации Многоквартирного дома, доводит замечания и предложения жителей до Управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома.

4.3.10. Сообщает об авариях общего имущества Многоквартирного дома в аварийную службу Управляющей организации, после чего составляет акт и контролирует списание потерь энергоресурсов с момента уведомления об аварии за счет средств Управляющей организации.

4.3.11. Председатель Совета МКД на основании доверенности, выданной Собственниками помещений в Многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.3.12. Председатель Совета МКД в случае возникновения споров по вопросам исполнения Договора или ненадлежащему исполнению Договора в интересах Собственников помещений вправе вести переговоры с Управляющей организацией.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально принадлежащему Собственнику жилому и (или) нежилому помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

5.2. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

- размером платы за коммунальные услуги.

5.3. Решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества установлен с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. в размере \_\_\_\_\_ руб. за кв. м. общей площади помещения, с учетом утвержденного плана работы по текущему ремонту и в соответствии со стандартами, утвержденными Постановлением Правительства

Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Проект перечня услуг и работ составляется Управляющей организацией и представляется собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

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

В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в Перечень.

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

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные в помещениях, оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям, а при отсутствии индивидуального и /или общего (квартирного) приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.13 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.13 настоящего Договора, плата за помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (нанимателях, арендаторах) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица);

б) наименование Управляющей организации, номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) оплачиваемый месяц, общая площадь помещения, наименование оплачиваемых коммунальных услуг, размер платы за управление Многоквартирным домом. За содержание и ремонт помещения, тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг;

е) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в Многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех помещениях в Многоквартирном доме;

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги с указанием оснований;

з) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие расчетные периоды;

и) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

к) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, дата создания платежного документа.

5.8. В платежном документе, выставляемом Собственнику, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками.

5.9. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий настоящего Договора, рассчитанных в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, указывается в отдельном документе, направляемом Собственнику в течение 5 рабочих дней с момента обнаружения нарушения.

5.10. Собственник вправе по своему выбору:

а) вносить плату за помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за помещение и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и настоящему Договору;

в) вносить плату за помещение и коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, не нарушая при этом установленный срок окончания ее внесения;

г) вносить предварительную плату за помещение и коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

Обязательства Собственника перед Управляющей организацией по оплате за помещение и коммунальные услуги считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств соответственно Управляющей организации либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

5.11. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы за помещение, а также за отопление.

5.12. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы изменяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

5.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.14. Собственник или наниматель (арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора.

5.15. В случае изменения в установленном действующим законодательством порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.16. Работы (услуги), выполняемые (оказываемые) Управляющей организацией, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества МКД, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый

день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 6.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

## **7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ НАРУШЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и Председателем Совета МКД в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством;

- **проведения обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам обследования составляется Акт;**

- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

- в приемке всех видов работ, с оформлением акта в соответствии с п.4.2.6. настоящего Договора, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- в составлении актов о нарушении условий и (или) невыполнения обязательств по Договору;

- в составлении актов о причинении ущерба жизни и здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

## **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством<sup>2</sup>.

8.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных

---

<sup>2</sup> Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.



услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) год (-а) (лет) и вступает в действие с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 45 календарных дней с момента расторжения настоящего Договора.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Настоящий Договор составлен на \_\_\_ страницах и содержит \_\_\_ Приложений.

### Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: на \_\_\_ л.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на \_\_\_ л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, на \_\_\_ л.
4. Отчет о выполнении настоящего Договора на \_\_\_ л.

### Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**Собственник(и)  
(представитель Собственника):**

\_\_\_\_\_  
(наименование Собственника  
необходимости)  
\_\_\_\_\_  
(подпись) (фамилия, инициалы)

**Управляющая организация:**

\_\_\_\_\_  
(должность)  
\_\_\_\_\_  
(подпись) (фамилия, инициалы)

Паспортные  
(для Собственников–граждан):

данные

Юридический адрес:

\_\_\_\_\_

---

---

---

---

Банковские реквизиты:

БИК \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет \_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

М.П.

**СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ  
ПО АДРЕСУ:**

\_\_\_\_\_ (почтовый адрес Многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество - _____ шт. Площадь пола - ____ кв. м Материал пола - _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - _____ шт., в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв. м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв. м Материал пола - _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - ____ шт., в том числе пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей - _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____	Количество лестниц, требующих ремонта, - _____ шт., в том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин - _____ шт.

	Площадь - ____ кв. м	
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - ____ шт. - иные шахты - ____ шт. _____ (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - ____ шт.  Количество иных шахт, требующих ремонта, - ____ шт.
Коридоры	Количество - ____ шт. Площадь пола - ____ кв. м Материал пола - _____ _____	Количество коридоров, требующих ремонта, - ____ шт., в том числе пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - ____ кв. м)
Технические этажи	Количество - ____ шт. Площадь пола - ____ кв. м Материал пола - _____ _____	Санитарное состояние - _____  (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество - ____ шт. Площадь пола - ____ кв. м	Санитарное состояние - _____ _____  (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)  Требования пожарной безопасности - _____ _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)

<p>Технические подвалы</p>	<p>Количество - _____ шт.</p> <p>Площадь пола - _____ кв. м</p> <p>Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p> <p>Перечень установленного инженерного оборудования:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p>	<p>Санитарное состояние _____</p> <p>(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное).</p> <p>Требования пожарной безопасности - _____</p> <p>(указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений).</p> <p>Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p> <p>Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p>
<p>II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома</p>		
<p>Фундаменты</p>	<p>Вид фундамента - _____</p> <p>Количество продухов - _____ шт.</p>	<p>Состояние _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты).</p> <p>Количество продухов, требующих ремонта, _____</p>

		- _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - _____ шт. Площадь стен в подъездах - _____ кв. м Материал отделки: стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен _____ кв. м Материал стены и перегородок _____. Материал отделки стен _____. Площадь потолков _____ кв. м Материал отделки потолков _____	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - _____ кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м Длина межпанельных швов - _____ м	Состояние _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления, - _____ кв. м Длина межпанельных швов, _____

		<p>нуждающихся в ремонте, - _____ м</p>
Перекрытия	<p>Количество этажей - _____ Материал - _____. Площадь - _____ тыс. кв. м</p>	<p>Площадь перекрытия, требующая ремонта, - _____ кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, - _____ кв. м</p>
Крыши	<p>Количество - _____ шт. Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - _____ Площадь кровли - _____ кв. м Протяженность свесов - _____ м Площадь свесов - _____ кв. м Протяженность ограждений - _____ м</p>	<p>Характеристика состояния - _____ _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта, - _____ кв. м площадь крыши, требующей текущего ремонта, - _____ кв. м</p>
Двери	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - _____ шт. из них: деревянных - _____ шт.</p>	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта, - _____ шт., из них деревянных - _____ шт.</p>

	металлических _____ шт.	металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - _____ шт., из них деревянных - _____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта, - _____ шт., из них деревянных - _____ шт.
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - _____ шт. В том числе: грузовых - _____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т Площадь кабин - _____ кв.м	Количество лифтов, требующих замены, - _____ шт. капитального ремонта - _____ шт. текущего ремонта - _____ шт.
Мусоропровод	Количество - _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние _____ ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____ шт. Материал вентиляционных каналов - _____	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, - _____ шт.



	Протяженность вентиляционных каналов - _____ м Количество вентиляционных коробов - _____ шт.	
Дымовые трубы/вентиляцион ные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб: _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов - _____ шт. Количество водосточных труб - _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - _____ м Протяженность водосточных желобов - _____ м	Количество водосточных желобов, требующих замены, - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб, требующих замены, - _____ шт. ремонта - _____ шт.

Электрические водно-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - _____ шт.	Количество светильников, требующих замены, - _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта, - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали - _____ м	Длина магистрали, требующая замены, - _____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - _____ м	Длина сетей, требующая замены, - _____ м
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м

	1. ____ мм _____ _____ м 2. ____ мм _____ м	2. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта, - ____ м (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилях - _____ шт. кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилях - _____ шт. кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество - 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушитель и	Материал и количество - 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____

		(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт.  Марка насоса:  1. _____;  2. _____.	Состояние  _____  (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность:  1. _____ мм _____, _____ м  2. _____ мм _____, _____ м  3. _____ мм _____, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. _____ мм _____, _____ м  2. _____ мм _____, _____ м  3. _____ мм _____, _____ м  Протяженность труб, требующих окраски, -  _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность:  1. _____ мм _____, _____ м  2. _____ мм _____, _____ м  3. _____ мм _____, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1. _____ мм _____, _____ м  2. _____ мм _____, _____ м  3. _____ мм _____, _____ м  Протяженность труб, требующих окраски, -  _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество:  задвижек - _____ шт.;  вентилей - _____ шт.  кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта:  задвижек - _____ шт.;  вентилей - _____ шт.  кранов - _____ шт.

Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____.	Состояние для каждого вида сигнализации _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____, ____ м 2. ____ мм _____, ____ м 3. ____ мм _____, ____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____, ____ м 2. ____ мм _____, ____ м 3. ____ мм _____, ____ м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____, ____ м 2. ____ мм _____, ____ м 3. ____ мм _____, ____ м	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт.; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество - _____ шт.	Состояние _____

		(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать _____ состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
<b>IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га; асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га	Указать _____ состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать _____ состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если

		неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	<p>Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____;</p> <p>Ограждения _____ м</p> <p>Скамейки - _____ шт.</p> <p>Столбы - _____ шт.</p>	<p>Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты _____</p>
Ливневая сеть	<p>Люки - _____ шт.</p> <p>Приемные колодцы - _____ шт.</p> <p>Ливневая канализация: Тип - _____</p> <p>Материал - _____</p> <p>Протяженность - _____ м</p>	<p>Указать _____ состояние _____</p> <p>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)</p>
Иные строения	<p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____.</p>	<p>Указать _____ состояние _____</p> <p>(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)</p>

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в \_\_\_\_\_ состоянии и нуждаются в \_\_\_\_\_ ремонте.

Управляющая организация

\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_)

Представитель Собственников

\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_)

**ПЕРЕЧЕНЬ  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:**

(почтовый адрес Многоквартирного дома)

**И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ  
ДОКУМЕНТОВ**

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Примечания
<b>I. Техническая документация на Многоквартирный дом</b>			
1.	Технический паспорт на Многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3.	Документ (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций	
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета	Для определения объемов потребления коммунальных услуг всеми категориями потребителей в коммунальной квартире
		4.4. Индивидуальных приборов учета	Для определения объемов потребления коммунальных услуг потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. Механического оборудования	
		4.6. Электрического оборудования	



		4.7. Санитарно-технического оборудования		
		4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования		
		4.9. Отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов имущества)		
5.	Инструкции по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007)			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей

<b>II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы</b>			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута). Документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8.	Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		За _____ год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		

19.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: – договоры; – списки; – прочее		
-----	--	--	--

**Примечание.** Необходимо указание на форму документа: оригинал, нотариально заверенная копия, копия, заверенная органом, выдавшим документ, ксерокопия или др. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

Управляющая организация

Представитель Собственников

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ )

( \_\_\_\_\_ )

**ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ВКЛЮЧАЯ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ<sup>3</sup>**

\_\_\_\_\_ (почтовый адрес Многоквартирного дома)

№	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость работ и услуг, руб.

Управляющая организация

Представитель Собственников

\_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

<sup>3</sup> Примечание. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 и утвержденного Плана работ по текущему ремонту.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии со стандартами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».



**ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ВКЛЮЧАЯ УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ<sup>4</sup>**

<sup>4</sup> Примечание. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 и утвержденного Плана работ по текущему ремонту.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии со стандартами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

**Образец протокола общего собрания собственников.**

**ПРОТОКОЛ № \_\_**

внеочередного общего собрания собственников помещений \_\_\_\_\_ в  
многоквартирном доме, расположенном по адресу:

\_\_\_\_\_,  
проводимого в форме очно-заочного голосования

г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Место проведения: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_

Форма проведения общего собрания: очно-заочное голосование.

Очный этап собрания состоялся «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. в \_\_ ч. \_\_ мин в(во)  
\_\_\_\_\_ (указать место) по адресу: \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_.

Заочный этап собрания состоялся в период с «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_  
201\_\_ г. с \_\_\_\_ ч. \_\_ мин. до \_\_ ч. \_\_ мин.

Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников «\_\_»  
\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. в \_\_ ч. \_\_ мин.

Дата и место подведения итогов голосования (соответствует дате протокола) «\_\_»  
\_\_\_\_\_ 201\_\_ г., г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

\_\_\_\_\_ (для юридического лица: полное наименование и основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН) юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами; для физических лиц указывается полностью фамилия, имя, отчество (при наличии), номер помещения, собственником которого является физическое лицо, и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение).

Присутствовали на собрании собственники помещений согласно приложению 1.

Лица, приглашенные для участия в общем собрании \_\_\_\_\_ (для физических лиц – фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме и (или) его представителя (в случае участия в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, собственником которого является физическое лицо, и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение, количество голосов, которыми владеет соответствующее лицо, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме (в случае участия в общем собрании), подпись указанных лиц; для юридических лиц – полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами, фамилия, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование \_\_\_\_\_ и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя юридического лица, цель участия данного лица в собрании и его подпись).

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет \_\_\_\_\_ кв.м, общее количество собственников помещений \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме \_\_\_\_\_.

Общая площадь помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности гражданам и юридическим лицам, участвующим \_\_\_\_\_ в общем собрании, составляет \_\_\_\_\_ кв.м, что составляет \_\_\_\_\_ % голосов.

Кворум имеется. Общее собрание собственников правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Место хранения протокола общего собрания собственников и решений собственников помещений в многоквартирном доме:

\_\_\_\_\_.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений.
2. Утверждение состава счетной комиссии в количестве 3 человек.
3. \_\_\_\_\_  
(приводится перечень иных вопросов, внесенных в повестку дня)
4. Определение места хранения протокола и решений внеочередного общего собрания собственников помещений.

**По вопросу № 1** Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений.

Слушали: Ф.И.О.(при наличии) о выборе председателя и секретаря собрания из числа собственников помещений многоквартирного дома.

Предложено: Избрать председателем общего собрания собственников помещений \_\_\_\_\_(Ф.И.О.(при наличии), кв.№ \_\_\_\_), секретарем общего собрания \_\_\_\_\_(Ф.И.О.(при наличии), кв № \_\_\_\_).

Голосовали:

«ЗА»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании
«ПРОТИВ»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании

Решили: Выбрать председателем общего собрания собственников помещений \_\_\_\_\_(Ф.И.О.(при наличии)), секретарем общего собрания собственников помещений \_\_\_\_\_(Ф.И.О.(при наличии)).

**По вопросу № 2** Утверждение состава счетной комиссии в количестве 3 человек.

Слушали: Ф.И.О. о выборе счетной комиссии в количестве 3 человек.

Предложено: Избрать счетную комиссию в составе 3 человек и голосовать за ее состав в целом.

Предложенный состав счетной комиссии:

1. \_\_\_\_\_(Ф.И.О. (при наличии));
2. \_\_\_\_\_(Ф.И.О. (при наличии));
3. \_\_\_\_\_(Ф.И.О. (при наличии)).

Голосовали:

«ЗА»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании
«ПРОТИВ»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании

Решили: Утвердить счетную комиссию в предложенном составе.

**По вопросу № 3** \_\_\_\_\_

Слушали: Ф.И.О. (при наличии)\_\_\_\_\_.



Предложено: \_\_\_\_\_.

Голосовали:

«ЗА»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании
«ПРОТИВ»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании

Решили: \_\_\_\_\_.

**По вопросу № 4** Определение места хранения протокола и решений внеочередного общего собрания собственников помещений.

Слушали: Ф.И.О. (при наличии) об определении места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений.

Предложено: Определить местом хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений \_\_\_\_\_ (указать место).

Голосовали:

«ЗА»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании
«ПРОТИВ»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	голосов	.....% от принявших участие в голосовании

Решили: определить в качестве места хранения протокола и решений внеочередного общего собрания собственников помещений \_\_\_\_\_ (указать место).

Приложение:

1. Список собственников помещений многоквартирного дома, присутствующих на внеочередном общем собрании, на \_\_ л. в 1 экз.

2. Реестр собственников помещений многоквартирного дома на \_\_ л. в 1 экз.

3. Сообщение о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на \_\_ л. в 1 экз.

4. Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на \_\_ л. в 1 экз. (если иной способ уведомления не установлен решением).

5. Решения собственников помещений в многоквартирном доме на \_\_ л. в 1 экз.

6. Доверенности (копии) представителей собственников помещений в количестве \_\_ шт.

Председатель общего собрания \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. (при наличии)) \_\_\_\_\_




Приложение № 2 к протоколу №\_\_ внеочередного  
общего собрания собственников помещений  
в многоквартирном доме, расположенном по  
адресу: \_\_\_\_\_, проводимого в форме  
очно-заочного голосования

**Реестр собственников помещений многоквартирного дома №,  
расположенного по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_**

№ квар- тиры	Ф.И.О.(при наличии)	Площадь жилого помещения	Доля	К оличество голосов	Документ, подтверждающий право собственности (выписка из ЕГРП)

Приложение № 3 к протоколу №\_\_ внеочередного  
общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме, расположенном по

адресу: \_\_\_\_\_, проводимого в форме

очно-заочного голосования

### Сообщение

**о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_, проводимого в форме очно-заочного голосования**

Сообщаем Вам, что по инициативе \_\_\_\_\_ (указывается Ф.И.О.(при наличии) собственника(ов) помещений \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме и номера их помещений) – инициаторов общего собрания будет проводиться внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ в форме очно-заочного голосования.

**Очный этап собрания состоится:** дата с \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин. по \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин. на придомовой территории по адресу: \_\_\_\_\_.

**Заочный этап собрания состоится в период с \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин.**

дата по \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин. дата.

Решение по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня общего собрания, осуществляется путем заполнения бланка решения, приложенного к настоящему сообщению.

Бланк решения необходимо заполнить до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

В \_\_ ч. «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. заканчивается прием заполненных бланков для голосования и будет произведен подсчет голосов.

#### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений.

2. Утверждение состава счетной комиссии в количестве \_\_\_\_ человек.

3. \_\_\_\_\_  
(приводится перечень иных вопросов, внесенных в повестку дня)

4. Определение места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений.




Приложение № 5 к протоколу №\_\_ внеочередного  
общего собрания собственников помещений в  
многоквартирном доме, расположенном по  
адресу: \_\_\_\_\_, проводимого в форме  
очно-заочного голосования

**РЕШЕНИЕ**

**собственника помещения в многоквартирном доме, расположенном  
по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом №\_\_ квартира №\_\_**

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. (при наличии), № кв.).

Уважаемый собственник!

Предлагаем Вам принять участие в голосовании по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме очно-заочного голосования.

Ваша доля участия в голосовании определяется площадью помещения, принадлежащего Вам на праве собственности.

Вам необходимо выразить свое мнение, сделав любую отметку: «V» или «X» в соответствующей колонке («ЗА», «ПРОТИВ», «ВОЗДЕРЖАЛСЯ») согласно своему выбору.

Заполненный бланк решения сдается инициатору собрания до \_\_\_\_ ч. \_\_\_\_ мин.  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по адресу: \_\_\_\_\_.

Срок подсчета голосов по вопросам повестки дня общего собрания очно-заочного голосования «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_ ч. \_\_\_\_ мин.

Я, \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.(при наличии) голосующего собственника, законный представитель несовершеннолетнего, собственника, признанного недееспособным)

Общая площадь находящегося в собственности помещения составляет \_\_\_\_ кв.м.  
Вид документа, подтверждающего право собственности на помещение \_\_\_\_\_.

Решения собственника (представителя собственника) помещения по вопросам, поставленным на голосование:

**По вопросу № 1** Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений.

Должность	Ф.И.О. (при наличии) кандидатов	№ квартиры	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
Председатель					
Секретарь					

**По вопросу №2** Утверждение состава счетной комиссии в количестве 3 человек.

Состав счетной комиссии	№ квартиры	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
1.				
2.				
3.				

**По вопросу № 3** \_\_\_\_\_ (указывается название вопроса)

ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

**По вопросу № 4** Определение места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений

Определить в качестве места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений  _____ (указать место).	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Собственник помещения \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. (при наличии)) \_\_\_\_\_ (подпись)

Дата заполнения решения « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года

Решение собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование, необходимо передать до \_\_\_\_ ч. \_\_\_\_ мин. « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Все справки по телефону: \_\_\_\_\_

## 2. Содержание общего имущества многоквартирного дома.

Утверждены  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 13 августа 2006 г. N 491

### ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

#### I. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 [статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения

---



беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 09.07.2016 N 649)

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

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

(пп. "е(1)" введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

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

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

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля

загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

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

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#) настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

## II. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

10. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

**13. Осмотры общего имущества** в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ответственные лица) или управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы.

14. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

**15. В состав услуг и работ не входят:**

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

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

18. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

19. В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

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

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

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном,

общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или проверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

---

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

---

25. Застройщик, осуществляющий строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

первый экземпляр - товариществу собственников жилья, созданному в соответствии со [статьей 139](#) Жилищного кодекса Российской Федерации лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме;

второй экземпляр - по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае если товарищество не создано), либо лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

третий экземпляр - в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

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

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной [форме](#) (для

многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

д(1)) списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

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

27. Ответственные лица обязаны в установленном [законодательством](#) Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

### III. НЕСЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩИХ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

28. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с [частью 6 статьи 155](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

29. Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в



целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с [пунктом 40](#) Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 [N 354](#), от 26.12.2016 [N 1498](#))

С 1 января 2017 г. в указанные расходы также включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с [пунктом 40](#) Правил предоставления коммунальных услуг).

(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 26.12.2016 [N 1498](#))

При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

(абзац введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 26.12.2016 [N 1498](#))

При последующих включениях размер указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. В случае если перечень работ по содержанию общего имущества превышает минимальный перечень, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о включении в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

34. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что указанные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом. Цена договора управления

многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

---

38(1). В случае если собственники помещений в многоквартирном доме до 1 января 2013 г. не обеспечили оснащение такого дома коллективным (общедомовым) прибором учета используемого коммунального ресурса и при этом в соответствии с [частью 12 статьи 13](#) Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" был установлен коллективный (общедомовой) прибор учета, собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку такого прибора учета на основании счетов и в размере, указанных в абзаце втором настоящего пункта, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание жилого помещения и (или) в составе установленных для членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества. (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

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

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

Граждане - собственники помещений в многоквартирном доме производят оплату выставленных счетов в соответствии с [частью 12 статьи 13](#) Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

(п. 38(1) введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

38(2). Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды), с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо о наделении указанных организации, товарищества или кооператива полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды с управляющей организацией заключается отдельно от договора управления многоквартирным домом.

#### IV. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

39. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации.

40. Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

41. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

---

**ПРАВИЛА  
ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ,  
СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ  
ДОМЕ  
НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ,  
ПРЕВЫШАЮЩИМИ  
УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ**

6. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, органы управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющая организация, а при непосредственном управлении многоквартирным домом лица, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы (далее - ответственные лица), обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном настоящими Правилами.

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

8. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

9. Лицо, которому в соответствии с [пунктом 7](#) настоящих Правил направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем



удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

10. В случаях, указанных в [пункте 6](#) настоящих Правил, размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

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

где:

$\Delta P$  - размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);  
(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

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

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

$n_m$  - количество календарных дней в месяце;

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

11. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией стоимость отдельных услуг или работ ( $P_y$ ), входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включаемых в плату за содержание жилого помещения, установленную для нанимателей уполномоченным органом местного самоуправления, отражается в смете, направляемой управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором находятся жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, в течение 10 рабочих дней после установления для нанимателей размера платы за содержание жилого помещения.

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

12. Для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения, установленной для нанимателей, управляющая организация использует сведения о стоимости отдельных услуг или работ ( $P_y$ ), содержащиеся в смете, направленной уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с [пунктом 11](#) настоящих Правил.

(в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

13. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо при непосредственном его управлении собственниками помещений изменение размера платы нанимателей осуществляется наймодателем в соответствии с настоящими Правилами.

14. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения

установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения. (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498)

16. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

---

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

## **РАБОТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003г.**

### **Перечень, состав и периодичность выполнения работ**

#### **по техническому обслуживанию и текущему ремонту многоквартирного дома**

№№ п./п.	Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование	Количество осмотров	Примечание: Кто проводит осмотры.
1	2	3	4
1	Вентиляционные каналы и шахты, в зданиях вентшахты и оголовки.	1 раз в год по плану - графику	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкции).
2	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации.	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
3	Осмотр оборудования сети	1 раз в месяц	Слесарь - сантехник

	центрального отопления.		
4	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязивеков, контрольно-измерительных приборов.	1 раз в месяц по плану-графику	Слесарь-сантехник
5	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации.	По мере необходимости и выявления неисправности	Слесарь- сантехник
6	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь - сантехник
7.	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	2 раза в год (весна, осень)	Слесарь - сантехник
8	Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза в год (весна, осень)	Слесарь - сантехник
9	Мусоропроводы (все устройства)	По мере необходимости и выявлении неисправности	Рабочий по обслуживанию мусоропроводов, слесарь-сантехник
10	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен, дверных полотен выхода на кровлю.	1 раз в месяц по плану- графику	Столяр - плотник
11	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен, Замена петель, дверных ручек и оконных запоров.	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр - плотник

12	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен	По мере необходимости и выявлении неисправности	Столяр плотник
13	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану- графику	Электромонтер
14	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке.	1 раз в месяц по плану - графику	Электромонтер
15	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и с проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
16	Осмотр светильников	1 раз в неделю	Электромонтер
17	Замена сгоревших ламп накаливания	По мере необходимости	Электромонтер
18	Очистка, ревизия электрической части ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования технических помещениях	1 раз в месяц по плану- графику	Электромонтер
19	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и эл.проводки в	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер

	местах общего пользования и технических помещениях.		
20	Техническое обслуживание подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	1 раз в год по плану- графику	Вентиляторщик, электромонтер.

### Сроки устранения неисправностей.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
---	----------------------------------

#### КРОВЛЯ

Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, и т. д)	5 суток

#### СТЕНЫ

Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами.	1 сутки

#### ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ

Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна.	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал).	1 сутки

#### ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖАЯ ОТДЕЛКА

Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки а также связи лепных изделий установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности.

### ПОЛЫ

Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
---	---------

### САНИТАРНО-

### ТЕХНИЧЕСКОЕ

### ОБОРУДОВАНИЕ

Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах.	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании.	Немедленно
Неисправности мусоропровода	1 сутки

### ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно

Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа.	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты.	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки.	7 суток
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

#### Работы по уборке лестничных клеток.

№№ п./п.	Вид работ	Оборудование отсутствует	мусоропровод	Лифт	мусоропровод и лифт
1	2	3	4	5	6
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	нет	ежедневно	нет	ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Мытье пола кабины	нет	нет	ежедневно	ежедневно

	лифта				
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.	нет	нет	2 раза в месяц	2 раза в месяц
7	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и прямка.	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыпыли с потолков.	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

### Работы по обслуживанию мусоропроводов

№№ п./п.	Виды работ	Периодичность	Примечание
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно	
3	Уборка мусороприемных камер	ежедневно	



4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю	
5	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно	
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	
8	Дезинфекция мусоропровода	1 раз в месяц	
9	Устранение засорений	По мере необходимости	

### Работы по уборке придомовой территории.

№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
1	<b>ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД</b>	
1.1.	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Очистка территории от свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территории противогололедным материалов	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн (при наличии)	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза за холодный период
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.10.	Очистка территории от свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
2.	<b>ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД</b>	
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в сутки

2.2.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн (при наличии)	2 раза в месяц
2.4.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.5.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток
2.6.	Протирка указателей улиц и номеров домов	5 раз в сезон
2.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.8.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
2.9.	Мойка территорий	3 раза в сезон

## **РАБОТЫ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003г.**

### **Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне–летний период.**

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

### **Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне–зимний период.**

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.

### **Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.**

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.
7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

### **Прочие работы.**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

**В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.**

### **Перечень**

**работ, входящих в плату за содержание жилья.**

## 1. Содержание общего имущества жилого дома <\*>:

-----  
<\*> Указанные работы выполняются только при их обнаружении.

### **а) стены и фасады:**

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);

удаление элементов декора, представляющих опасность;

снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;

укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

### **б) крыши и водосточные системы:**

уборка мусора и грязи с кровли;

удаление снега и наледи с кровель;

укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;

укрепление защитной решетки водоприемной воронки;

прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;

прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;

прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;

закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;

укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;

проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;

### **в) оконные и дверные заполнения:**

установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо

укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;

укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;

установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;

закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;

утепление оконных и дверных проемов;

### **г) внешнее благоустройство:**

укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц;

вывеска и снятие флагов;

протирка указателей;

закрытие и раскрытие продухов;

установка урн;

окраска урн;

окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;

погрузка и разгрузка травы, листьев, веток; погрузка и разгрузка крупногабаритных бытовых отходов;

агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;

подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

### **д) санитарная уборка жилищного фонда:**

ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;

еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;

ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;

ежедневное мытье пола кабины лифта;

ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;

ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков;

**е) санитарная очистка придомовой территории:**

постоянно:

уборка контейнерных площадок;

очистка урн от мусора;

холодный период:

уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;

уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;

посыпка территории противогололедными составами и материалами;

теплый период:

подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см;

уборка и поливка газонов;

сезонное выкашивание газонов.

**2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:**

**а) центральное отопление:**

консервация и расконсервация систем центрального отопления;

регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

регулировка и набивка сальников;

уплотнение сгонов;

очистка от накипи запорной арматуры;

испытание систем центрального отопления;

отключение радиаторов при их течи;

очистка грязевиков воздухооборников, вантузов;

промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;

слив воды и наполнение водой системы отопления;

ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

**б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**

смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

уплотнение сгонов;

регулировка смывных бачков в технических помещениях;

прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;

временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;

консервация и расконсервация поливочной системы;

утепление трубопроводов;

прочистка дренажных систем;

проверка исправности канализационной вытяжки;

прочистка канализационных стояков от жировых отложений;

проветривание канализационных колодцев;

прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев;  
прочистка дворовой канализационной сети;  
устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;

утепление трубопроводов в технических подпольях;

**в) электроснабжение:**

замена перегоревших электроламп;

укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;

прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;

ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;

снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;

проверка заземления электрокабелей;

замеры сопротивления изоляции трубопроводов;

проверка заземления оборудования;

**г) специальные общедомовые технические устройства:**

лифты:

ежесуточные регламентные работы;

круглосуточное аварийное обслуживание.

Техническое обслуживание АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ выполняется специализированными организациями в соответствии с Правилами эксплуатации и ремонта систем АППЗ, напольных электроплит, ПЗУ;

мусоропроводы:

удаление мусора из мусороприемных камер;

уборка мусороприемных камер;

уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов;

мойка сменных мусоросборников;

мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;

дезинфекция мусоросборников;

устранение засорений.

**3. Аварийное обслуживание:**

**а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

установка бандажей на трубопроводе;

смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

ликвидация засора канализации внутри строения;

ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;

заделка свищей и зачеканка раструбов;

замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;

выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

**б) центральное отопление:**

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;

ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;

ремонт и замена сгонов на трубопроводе;

смена небольших участков трубопровода (до 2 м);

выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

**в) электроснабжение:**

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;

замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;

ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;  
замена плавких вставок в электрощитах;

**г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:**

отрывка траншей;

откачка воды из подвала;

вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми

трубопроводами;

отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

**Перечень**

**работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт)**

(Постановление от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)

(Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004)

**1. Фундаменты:**

заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;

устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;

восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;

усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);

смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями;

устройство и ремонт вентиляционных продухов;

смена или ремонт отмостки;

восстановление приямков, входов в подвалы.

**2. Стены и фасады:**

заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

заделка отверстий, гнезд, борозд;

восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

пескоструйная очистка, промывка фасадов, лоджий и балконов зданий до 2 этажей;

ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;

смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен;

утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;

восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки;

ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

**3. Перекрытия:**

частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций;

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

#### **4. Крыши:**

усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки;

антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

замена водосточных труб;

ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;

замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов;

восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;

ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

#### **5. Оконные и дверные заполнения:**

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;

установка доводчиков пружин, упоров и пр.;

смена оконных и дверных приборов.

#### **6. Межквартирные перегородки:**

усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;

заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;

заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

#### **7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:**

заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;

замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;

частичная замена и укрепление металлических перил;

то же, элементов деревянных лестниц;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;

восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

#### **8. Полы:**

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к обязательному имуществу дома;

замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах квартир с полной сменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы.

#### **9. Печи и очаги, пользователями которых являются более одной квартиры:**

все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях;



перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боровов.

#### **10. Внутренняя отделка:**

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

восстановление лепных деталей и розеток (включая квартиры зданий, находящихся под охранной Государственной инспекции по охране памятников архитектуры);

все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

#### **11. Центральное отопление:**

смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;

установка (при необходимости) воздушных кранов;

утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;

перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;

смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем;

замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;

восстановление разрушенной тепловой изоляции.

#### **12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;

смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры в квартирах вследствие истечения их срока службы;

утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;

замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

замена внутренних пожарных кранов;

ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;

прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа.

#### **13. Электроснабжение и электротехнические устройства:**

замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);

замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);

замена светильников;

замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;

замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;

замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит в квартирах.

#### **14. Вентиляция:**

смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

#### **15. Специальные общедомовые технические устройства <\*>:**

<\*> Работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения;

установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);

установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;

общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);

системы дымоудаления и пожаротушения;

переговорно-замочные устройства;

лифты;

автоматизированные тепловые пункты;

узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;

системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

#### **16. Внешнее благоустройство:**

ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;

устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;

замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников и т.д.

<b>Приложение № 6</b> <b>(рекомендуемое)</b>		
<b>УКРУПНЕННЫЕ НОРМАТИВЫ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ДОМОВ</b>		
Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность, дн.
Плановый	1000 м <sup>2</sup> общей площади	22
Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	то же	5
Подготовка к эксплуатации в зимний период	то же	8

### **Платные услуги.**

#### **Перечень**

**дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей.**

### **1. Сантехнические работы:**

устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);  
прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;  
смена вентильной головки кранов смесителей;  
смена смесителя для умывальника <\*>;  
то же, для ванн с гибким шлангом;  
замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок <\*>;  
ремонт смывного бачка со сменой устройств;  
установка запорной арматуры к смывному бачку;  
замена смывного бачка <\*>;  
замена унитазов всех видов <\*>;

-----  
<\*> Выполняются в период между капитальными ремонтами внутридомовых инженерных систем.

смена смывной трубы;  
установка кронштейнов под санитарные приборы;  
восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах <\*>.

-----  
<\*> Выполняются на основании акта технического обследования или экспертизы и в соответствии с проектом.

### **2. Электромонтажные работы:**

смена неисправного выключателя для открытой проводки;  
то же, штепсельной розетки;  
смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд;  
то же, штепсельной розетки;  
смена неисправного потолочного или настенного патрона;  
демонтаж щитка со счетчиком;  
установка щитка для электросчетчика;  
установка однофазного электросчетчика;  
прокладка электропроводки;  
ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах);  
снятие неисправных выключателей или переключателей;  
замена электрических и газовых плит.

### **3. Столярные и стекольные работы:**

ремонт оконных заполнений;  
ремонт дверных заполнений;  
смена неисправных оконных ручек;  
смена неисправных дверных замков;  
смена неисправных дверных ручек;  
укрепление дверных и оконных коробок;  
ремонт конструкций полов <\*>;  
ремонт конструкций перегородок <\*>;

-----  
<\*> Выполняются на основании письменного разрешения собственника, наймодателя.

ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ).

### **4. Отделочные работы:**

оштукатуривание стен, потолков, откосов по бетонной, кирпичной и деревянной поверхностям;  
окраска потолков, откосов, оконных переплетов, дверных полотен;  
окраска лоджий, этажеров балконов;  
оклейка стен обоями;  
ремонт, восстановление частями облицовки стен ванных комнат и кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;  
то же, на полах.

### Сроки устранения неисправностей

Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания	Предельный срок выполнения работ
---	----------------------------------

#### КРОВЛЯ

Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, и т. д)	5 суток

#### СТЕНЫ

Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами.	1 сутки

#### ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ

Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен. Деформированные рамы оконных и коробки дверных полотен. Тамбурные, межэтажные сорванные заполнения дверных полотен и сорванные дверные полотна.	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал).	1 сутки

#### ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖАЯ ОТДЕЛКА

Отслоение штукатурки потолка или	5 суток (с немедленным принятием мер
----------------------------------	--------------------------------------

верхней части стены.	безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки а также связи лепных изделий установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности.

### ПОЛЫ

Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
---	---------

### САНИТАРНО- ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах.	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании.	Немедленно
Неисправности мусоропровода	1 сутки

### ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников.	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий.	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного	3 суток

шкафа.	
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты.	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки.	7 суток
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

### Работы по уборке лестничных клеток

№№ п/п.	Вид работ	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	мусоропровод и лифт
1	2	3	4	5	6
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	нет	ежедневно	нет	ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	нет	нет	ежедневно	ежедневно
6	Влажная протирка	нет	нет	2 раза в	2 раза в месяц

	стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.			месяц	
7	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и прямка.	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыпыли с потолков.	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

### Работы по обслуживанию мусоропроводов

№№ п./п.	Виды работ	Периодичность	Примечание
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно	
3	Уборка мусороприемных камер	ежедневно	
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю	

5	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно	
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	
8	Дезинфекция мусоропровода	1 раз в месяц	
9	Устранение засорений	По мере необходимости	

### **Работы по уборке придомовой территории.**

№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
1	<b>ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД</b>	
1.1.	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Очистка территории от свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территории противогололедным материалов	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн (при наличии)	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза за холодный период
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.10.	Очистка территории от свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
2.	<b>ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД</b>	
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток



2.3.	Промывка урн (при наличии)	2 раза в месяц
2.4.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.5.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток
2.6.	Протирка указателей улиц и номеров домов	5 раз в сезон
2.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.8.	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
2.9.	Мойка территорий	3 раза в сезон

### **Подготовка предложений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества**

**Одна из важнейших задач совета дома – подготовить предложения собственникам помещений по условиям договора управления** многоквартирным домом, а это, прежде, всего, предложения по перечню услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, который собственники помещений заказывают управляющей организации. Исходя из перечня работ, с управляющей компанией согласовываются предложения по размеру платы собственников помещений, обеспечивающей выполнение этих услуг и работ.

До сих пор в большинстве случаев собственники помещения сами не определяли перечень услуг и работ для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, они принимали тот перечень, который предлагала управляющая организация в проекте договора управления многоквартирным домом.

**Совет МКД может самостоятельно подготовить перечень необходимых услуг и работ по содержанию и ремонту дома как предложение для собственников помещений и управляющей организации.**

Что нужно сделать, чтобы определить, какие услуги и работы нужны для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме? Рекомендуется последовательно выполнить следующие действия:

**Шаг 1.** Убедиться, что есть все необходимые сведения об общем имуществе в многоквартирном доме (состав общего имущества с необходимыми качественными и количественными характеристиками), если сведений нет или недостаточно, получить (собрать) их.

**Шаг 2.** Провести осмотр всех частей общего имущества для того, чтобы оценить их состояние.

**Шаг 3.** Для каждой части общего имущества составить список необходимых работ (услуг) для поддержания в надлежащем техническом и (или) санитарном состоянии.

**Шаг 4.** Согласование данного списка работ с управляющей компанией, собственниками.

**Шаг 5.** Утверждение на общем собрании собственников перечня работ и размера платы за их выполнение.

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** собственниками помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, определяется решением общего собрания.

Такое решение принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений (жилых и нежилых).

### **Контроль за содержанием общего имущества**

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

- а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;
- б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

### **Должна ли управляющая компания мыть полы в подъездах?**

Постановлением правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данные услуги и работы организует и проводит УК, ТСЖ, ЖСК.

Статья 23 данного Постановления определяет работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;

При этом Вы должны знать, что если договор управления заключен Вами с УК до принятия данного Постановления, то эти виды работ, по условиям договора, могут УК не выполняться.

Если договор управления заключен после принятия данного Постановления – эти работы обязательны для их выполнения УК.

Стоимость данных работ включается в состав платежей по техническому обслуживанию общего имущества Вашего дома.

### **О порядке ввода в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета.**

Согласно подпунктам «з» и «и» пункта 33 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее Правила), потребитель имеет право:

- принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым

оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;

- требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

В свою очередь согласно подпунктам «т» и «у» пункта 31 Правил Исполнитель обязан:

- не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

- осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

Согласно п. 80, 81, 81(1), 81(2), 81(6), 81(7), 81(8), 81(9) Правил, учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом или в нежилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учета.

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета. Оснащение

жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения. Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю. К заявке прилагаются копия паспорта на прибор учета, а также копии документов, подтверждающих результаты прохождения последней поверки прибора учета (за исключением новых приборов учета).

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

Исполнитель обязан рассмотреть предложенные в заявке дату и время осуществления ввода прибора учета в эксплуатацию и в случае невозможности исполнения заявки в указанный срок согласовать с потребителем иные дату и время проведения ввода в эксплуатацию установленного прибора учета. Предложение о новых дате и времени осуществления работ направляется потребителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня получения заявки, а предложенная новая дата осуществления работ не может быть позднее 15 рабочих дней со дня получения заявки.

В случае если исполнитель не явился в предложенные в заявке дату и время для осуществления ввода прибора учета в эксплуатацию или иные согласованные с потребителем дату и время, прибор учета считается введенным в эксплуатацию с даты направления в адрес исполнителя заявки, с этой даты его показания учитываются при определении объема потребления коммунальных услуг.

По результатам проверки прибора учета исполнитель оформляет акт ввода прибора учета в эксплуатацию, который составляется в 2 экземплярах и подписывается потребителем и представителями исполнителя, принимавшими участие в процедуре ввода прибора учета в эксплуатацию. Ввод приборов учета в эксплуатацию осуществляется исполнителем без взимания платы.

### **3. Предоставление коммунальных услуг.**

#### **Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.**

##### **Когда возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- у члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

- у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;

- у лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

#### **Какова структура платы для собственника?**

- плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плата за коммунальные услуги.

#### **Какова структура платы для нанимателя?**

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- плата за коммунальные услуги.

#### **Кем определяется размер платы за содержание общего имущества?**

Если домом управляет управляющая компания – общим собранием собственников помещений в таком доме.

Если это ТСЖ или ЖСК – сумма взноса определяется органами управления ТСЖ, ЖСК в соответствии с уставом.

#### **Как рассчитывается размер платы за коммунальные услуги?**

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

#### **До какого числа жители должны оплатить расходы за коммунальные услуги?**

Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом, не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги.

#### **За какое время должны уведомлять жителей об изменении тарифов?**

Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится исполнителем до потребителя в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, если иной срок не установлен договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

#### **Кто имеет право на получение субсидии и компенсации расходов?**

- пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

- наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;

- члены жилищных кооперативов;

- собственники жилых помещений.

#### **Можно ли получить субсидии и компенсации расходов при наличии задолженности?**

Субсидии и компенсации расходов предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

### **Кто определяет тарифы и нормативы на коммунальные услуги?**

Министерство энергетики и ЖКХ области осуществляет государственное регулирование цен (тарифов) на товары и услуги организаций коммунального комплекса, газ, электрическую и тепловую энергию, нормативы их потребления.

Адрес министерства: 443010, г. Самара, ул. Самарская 146А, [minenergo.samregion.ru](http://minenergo.samregion.ru)

### **Какие требования устанавливаются к коммунальным услугам?**

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

### **Что такое норматив потребления коммунальных услуг?**

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный расчетный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем. Используется для определения платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета.

### **Можно ли рассчитывать стоимость услуг и производить их оплату раз в квартал?**

Расчетным периодом по коммунальным услугам определен один календарный месяц. Поэтому начисление и оплата должны производиться ежемесячно.

### **По каким коммунальным услугам и как можно сделать перерасчет, если житель временно отсутствовал?**

Если потребитель отсутствовал временно более 5 полных календарных дней подряд, подлежит перерасчету плата за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение. При этом в жилом помещении должны отсутствовать индивидуальные приборы учета по соответствующим видам коммунальных услуг и иметься акт о невозможности их установления. Дни выбытия и прибытия в перерасчет не включаются. Для перерасчета нужно в течение месяца с даты окончания отсутствия подать письменное заявление, приложив к нему документы, подтверждающие факт временного отсутствия (копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы; справка о нахождении на лечении в стационаре, проездные билеты, оформленные на имя потребителя, счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии; справка о временной регистрации по месту временного пребывания; иные документы, подтверждающие временное отсутствие) и акт о технической невозможности установления индивидуальных приборов учета.

### **Какие последствия могут наступить в случае обнаружения несанкционированного подключения к инженерным системам?**

Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

### **Куда обращаться в случае предоставления некачественных коммунальных услуг?**

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель(житель) уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную управляющей компанией.

### **Чем отличается ограничение от приостановления коммунальной услуги?**

При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса

соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

**Каков порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность?**

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

При этом если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации известно, что причины нарушения качества коммунальной услуги возникли во внутридомовых инженерных сетях, то он обязан сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных систем, обязан незамедлительно довести до такого лица полученную от потребителя информацию.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-

технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки, которая должна быть проведена в месте прохождения указанной границы. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных сетей, обязан незамедлительно после согласования с потребителем даты и времени проведения проверки довести эту информацию до сведения такого лица.

***Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.***

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

***Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.***

Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то исполнитель обязан произвести



или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении N 1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции в Российской Федерации и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям исполнитель обязан передать по 1 экземпляру акта повторной проверки.

***Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:***

а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов;

б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

***Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:***

а) с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных исполнителем в соответствии с пунктом 104 настоящих Правил в журнале регистрации таких фактов;

б) с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, составленном в соответствии с пунктом 113 настоящих Правил;

г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если исполнитель не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги, то исполнитель обязан провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги потребителю, который обращался с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя.

Для этого исполнитель в согласованное с потребителем время обязан прибыть в помещение потребителя, провести проверку и составить акт о результатах проверки по

итогах устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, исполнитель организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

При уклонении потребителя от согласования времени проведения проверки исполнителем, а равно при уклонении потребителя от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель составляет такой акт, который подписывается исполнителем и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю).

При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, государственной жилищной инспекции Российской Федерации, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано потребителем или исполнителем. В этом случае исполнитель обязан уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом исполнителя.

**Какой должна быть температура воздуха в квартире зимой?**

**Температура воздуха во время отопительного периода должна быть не ниже +18 градусов в обычной комнате, не ниже +20 градусов в угловых комнатах. Но при условии, что жильцы приняли необходимые меры по утеплению квартиры.**

**Допускаются отклонения от нормы в ночное время – с полуночи до 5 часов утра, но это отклонение может составлять не более трех градусов.**

**Какой должна быть температура горячей воды в кране?**

**Температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не выше 75 градусов и не ниже 60 градусов.**

**А если из крана льется вода температурой ниже 40 градусов, оплата должна производиться по тарифу за холодную воду.**

**Какой должна быть допустимая продолжительность перерыва подачи холодной и горячей воды?**

**Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды и горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно.**

**Какой должна быть допустимая продолжительность перерыва электроэнергии?**

**Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:**

**2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;**

**24 часа - при наличии 1 источника питания.**

**Какой должна быть допустимая продолжительность перерыва газоснабжения?**

**Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца.**

**Какой должна быть допустимая продолжительность перерыва теплоснабжения?**

**Допустимая продолжительность перерыва отопления:**

**- не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;**

- не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;
- не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С;
- не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С.

#### **Кто должен оплачивать установку приборов учета?**

Закон обязывает собственников зданий, строений, сооружений, жилых, дачных или садовых домов, помещений в многоквартирных домах нести расходы по установке приборов учета.

Если собственник не в состоянии оплатить прибор учета и его установку сразу, организация-поставщик энергоресурсов обязана предоставить рассрочку по платежам со сроком до 5 лет. Процент за кредит устанавливается по ставке рефинансирования Центробанка РФ. Субъект Российской Федерации или муниципальное образование вправе предоставлять за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации или местного бюджета поддержку отдельным категориям потребителей путем выделения им средств на установку приборов учета используемых энергоресурсов. В нашем регионе для этих целей разработана и реализуется целевая программа «Поэтапный переход на отпуск коммунальных услуг потребителям по приборам учета» на 2009-2015 годы.

Квартиры в многоэтажных домах, являющиеся муниципальной собственностью, оснащаются приборами учета электроэнергии за счет бюджетных средств.

#### **Кто осуществляет техническое обслуживание и ремонт приборов учета?**

Собственник обязан обеспечить эксплуатацию каждого прибора учета в соответствии с техническими требованиями на прибор. Таким образом, владельцем узла учета должен быть заключен договор на его техническое обслуживание с обслуживающей организацией (например, это может быть организация, оказывающая услуги по установке приборов учета, энергоснабжающая организация, управляющая компания). Работы по ремонту приборов учета выполняются на предприятиях-изготовителях приборов или специализированном ремонтном предприятии в соответствии с утвержденным технологическим процессом. После ремонта прибора учета необходимо провести его внеочередную поверку.

#### **Кто осуществляет и оплачивает поверку приборов учета?**

В обязанности собственника входит обеспечение достоверности показаний приборов учета, в частности, их своевременная метрологическая поверка, т.е. поверка оплачивается за счет средств собственника.

Метрологическое обеспечение достоверности показаний приборов учета заключается в периодической их поверке в специализированной организации (например, в лаборатории регионального центра стандартизации и метрологии или в организации, имеющей в своем распоряжении соответствующие испытательные лаборатории).

На основании постановления Правительства РФ от 20.04.2010 № 250, начиная с 2012 года поверка средств измерений количества электроэнергии, расхода холодной и горячей воды и газа, должна осуществляться только аккредитованными государственными региональными центрами метрологии. Поскольку в состав узла учета тепловой энергии входит и расходомер, то это требование относится и к коммерческому учету тепловой энергии.

Суть метрологической поверки прибора учета заключается в определении уполномоченной организацией погрешности измерений прибора и установлении его пригодности к применению.

Периодичность поверки указана в паспорте на прибор учета. Межповерочный интервал (МПИ) приборов учета тепловой энергии и счетчика горячей воды, как правило, составляет 4 года, а счетчика холодной воды - 6 лет.

Практика эксплуатации показала: ни у одного из отечественных теплосчетчиков фактический МПИ на совпадает с паспортным, утвержденным при проведении испытаний на утверждение типа средств измерений.

Для подавляющего большинства отечественных приборов учета фактический МПИ не превышает 1 года (хотя иногда встречаются образцы, у которых МПИ составляет 2 года) при заявленном МПИ в 3-5 лет и сегодня все отечественные производители приборов учета тепла негласно признают данный факт.

#### **Каковы последствия эксплуатации неповеренных приборов?**

Эксплуатация неповеренного прибора учета запрещается и расценивается поставщиком энергоресурса как отсутствие прибора учета со всеми вытекающими для потребителя последствиями. Непосредственно на время проведения поверки разрешается оплата услуг по усредненному расходу.

#### **Что проверяется в ходе ввода прибора учета в эксплуатацию?**

- а) соответствие заводского номера на приборе учета номеру, указанному в его паспорте;
- б) соответствие прибора учета технической документации изготовителя прибора, в том числе комплектации и схеме монтажа прибора учета;
- в) наличие знаков последней поверки (за исключением новых приборов учета);
- г) работоспособность прибора учета.

#### **Каковы действия потребителя в случае выхода прибора учета из строя (неисправности)?**

Потребитель обязан незамедлительно известить об этом исполнителя, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, исполнитель извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

#### **Каковы последствия повреждения контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета?**

При обнаружении в ходе проверки указанных нарушений исполнитель составляет акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учета. При этом, если прибор учета установлен в жилом помещении и иных помещениях, доступ к которым не может быть осуществлен без присутствия потребителя, исполнитель производит перерасчет платы за коммунальную услугу и направляет потребителю требование о внесении доначисленной платы за коммунальные услуги. Такой перерасчет производится за период, начиная с даты установления указанных пломб или устройств, но не ранее чем с даты проведения исполнителем предыдущей проверки и не более чем за 3 месяца, предшествующие дате проверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, и до даты устранения такого вмешательства, исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

## **Оплата коммунальной услуги по отоплению**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 6 мая 2011 г. N 354

**О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ  
СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В  
МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ**

42(1). Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов - в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.

42(2). Способ оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода применяется с начала отопительного периода в году, следующем за годом, в котором органом государственной власти субъекта Российской Федерации принято решение о выборе такого способа, а способ оплаты коммунальной услуги по отоплению равномерно в течение календарного года - с 1 июля года, следующего за годом, в котором органом государственной власти субъекта Российской Федерации принято решение о выборе такого способа.

В случае принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об изменении способа оплаты коммунальной услуги по отоплению исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальную услугу по отоплению в I квартале календарного года, следующего за годом, в котором происходит изменение способа оплаты, в соответствии с [формулой 6\(1\)](#) приложения N 2 к настоящим Правилам. (п. 42(2) введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 29.06.2016 N 603)

**МИНИСТЕРСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПРИКАЗ**

от 1 октября 2015 г. N 237

**О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВА ЭНЕРГЕТИКИ И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ  
13.09.2012 N 207 "О ПОРЯДКЕ РАСЧЕТА РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА  
КОММУНАЛЬНУЮ УСЛУГУ ПО ОТОПЛЕНИЮ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМУЮ  
СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В  
МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ"**

В соответствии с [постановлением](#) Правительства Самарской области от 13.07.2011 N 337 "Об утверждении Положения о министерстве энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области", руководствуясь протоколом заседания коллегии министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 01.10.2015 N 24-к, приказываю:

**1. Пункт 1** приказа министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 13.09.2012 N 207 "О порядке расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставляемую собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов на территории Самарской области" дополнить словами: ", за исключением случая, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в котором используется коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии, принято решение о внесении платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с показаниями коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии".

## **Порядок осуществления перерасчета за невыполненные работы.**

### **Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета**

Постановление Правительства РФ  
от 6 мая 2011 г. N 354

О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

П.86. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета **в связи с отсутствием технической возможности его установки**, подтвержденной в установленном настоящими Правилами порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальных услуг по отоплению, электроснабжению и газоснабжению на цели отопления жилых (нежилых) помещений.

Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном настоящими Правилами порядке либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем в соответствии с требованиями пункта 81(13) настоящих Правил обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.

87. Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

88. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

89. При применении двухставочных тарифов перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится только в отношении переменной составляющей платы, которая определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном регулировании тарифов исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов. Постоянная составляющая платы, приходящаяся на занимаемое потребителем жилое помещение, не подлежат перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении, если иное не установлено законодательством Российской Федерации о государственном регулировании тарифов.

90. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

91. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления

потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее - заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев. Если по истечении 6 месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия потребителя продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

Если потребитель, подавший заявление о перерасчете до начала периода временного отсутствия, не представил документы, подтверждающие продолжительность его отсутствия, или представленные документы не подтверждают временное отсутствие потребителя в течение всего или части периода, указанного в заявлении о перерасчете, исполнитель начисляет плату за коммунальные услуги за период неподтвержденного отсутствия в полном размере в соответствии с настоящими Правилами и вправе применить предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации последствия несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги.

В случае подачи заявления о перерасчете в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета.

92. В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, а также акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.

При подаче заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребитель вправе указать в заявлении о перерасчете, что документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, не могут быть предоставлены вместе с заявлением о перерасчете по описанным в нем причинам и будут предоставлены после возвращения потребителя. В этом случае потребитель в течение 30 дней после возвращения обязан представить исполнителю документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия.

93. В качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, к заявлению о перерасчете могут прилагаться:

а) копия командировочного удостоверения или копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справка о служебной командировке с приложением копий проездных билетов;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в таких документах в соответствии с правилами их оформления), или их заверенные копии. В случае оформления проездных документов в электронном



виде исполнителю предъявляется их распечатка на бумажном носителе, а также выданный перевозчиком документ, подтверждающий факт использования проездного документа (посадочный талон в самолет, иные документы);

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;

д) документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания в установленных законодательством Российской Федерации случаях, или его заверенная копия;

е) справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал, подтверждающая начало и окончание периода, в течение которого жилое помещение находилось под непрерывной охраной и пользование которым не осуществлялось;

ж) справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;

з) справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающая временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации, или заверенная копия документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащего отметки о пересечении государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию;

и) справка дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садового, огороднического товарищества;

к) иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

94. Документы, указанные в пункте 93 настоящих Правил, за исключением проездных билетов, должны быть подписаны уполномоченным лицом выдавшей их организации (индивидуальным предпринимателем), заверены печатью такой организации (при наличии), иметь регистрационный номер и дату выдачи. Документы должны быть составлены на русском языке. Если документы составлены на иностранном языке, они должны быть легализованы в установленном порядке и переведены на русский язык.

Предоставляемые потребителем копии документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя, должны быть заверены лицами, выдавшими такие документы, или лицом, уполномоченным в соответствии с законодательством Российской Федерации на совершение действий по заверению копий таких документов.

Потребитель вправе предоставить исполнителю одновременно оригинал и копию документа, подтверждающего продолжительность периода временного отсутствия потребителя. В этом случае в момент принятия документа от потребителя исполнитель обязан произвести сверку идентичности копии и оригинала предоставленного документа, сделать на копии документа отметку о соответствии подлинности копии документа оригиналу и вернуть оригинал такого документа потребителю.

95. Исполнитель вправе снимать копии с предъявляемых потребителем документов, проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

96. В случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование в жилом помещении потребителя от внутридомовых инженерных систем, и после возвращения потребителя исполнителем в ходе проведенной им проверки был установлен факт сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления потребителем исполнителю

документов, указанных в пункте 93 настоящих Правил.

97. Результаты перерасчета размера платы за коммунальные услуги отражаются:

а) в случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия - в платежных документах, формируемых исполнителем в течение периода временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

б) в случае подачи заявления о перерасчете после окончания периода временного отсутствия - в очередном платежном документе.

## **Права и обязанности исполнителя коммунальных услуг.**

Постановление Правительства РФ

от 6 мая 2011 г. N 354

О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

**"Исполнитель"** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

### **П. 31. Исполнитель обязан:**

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

г) производить в установленном настоящими Правилами порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии);

е) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых)

приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

е(1)) осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета);

е(2)) осуществлять проверку состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;

ж) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

В случаях, установленных настоящими Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания;

ж(1)) осуществлять определение размера платы за коммунальную услугу по отоплению исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, установленных в соответствии с подпунктом е(2) пункта 32 настоящих Правил, использовать показания коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии, установленных в соответствии с указанным подпунктом, при определении размера платы за коммунальную услугу, потребленную на общедомовые нужды в случаях, установленных настоящими Правилами;

з) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 настоящих Правил;

з(1)) уведомлять потребителей путем размещения на официальном сайте исполнителя и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания потребителей, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:

о последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое (нежилое) помещение или домовладение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение

показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

и) принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

к) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

л) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

м) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

н) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

о) согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей) следующую информацию:

сведения об исполнителе - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя;

размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информация о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета, а также сведения о такой организации, включая ее наименование, место нахождения и контактные телефоны;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг, сведения о последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги, отсутствия прибора учета, несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, а также недопуска исполнителя в помещение для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному жилищному фонду или жилому фонду со степенью износа 70 процентов и более, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

информация об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

сведения о необходимости собственнику нежилого помещения в многоквартирном доме заключить в письменной форме договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, а также о последствиях отсутствия такого договора в указанные сроки;

р) предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

с) обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением за исключением случаев, когда предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с настоящими Правилами осуществляется ресурсоснабжающей организацией;

т) не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

у) осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

у(2)) осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены настоящими Правилами;

ф) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

### **32. Исполнитель имеет право:**

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте "е" пункта 34 настоящих Правил);

г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых помещениях и домовладениях, путем посещения помещений и домовладений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений и домовладений в месте, доступ исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия потребителя, и в нежилых помещениях);

г(1)) устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и

горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящими Правилами, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

е) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовых) приборов учета и распределителей;

для доставки платежных документов потребителям;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

е(1)) устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

е(2)) осуществлять установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в многоквартирных домах, собственники помещений в которых имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и которые не оснащены такими приборами учета;

е(3)) уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

## **Права и обязанности потребителя коммунальных услуг.**

Постановление Правительства РФ  
от 6 мая 2011 г. N 354

О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

**"Потребитель"** - собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

### **П. 33. Потребитель имеет право:**

- а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;
- б) получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);
- в) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
- г) получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;
- д) требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;
- д(1)) требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);
- е) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- ж) требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);
- з) принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;



и) требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

к) требовать от исполнителя совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета и распределителей в случае, когда исполнитель принял на себя такую обязанность по договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

к(1)) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

к(2)) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг в порядке, установленном настоящими Правилами, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков;

к(3)) требовать от исполнителя с привлечением при необходимости иных лиц, в том числе лица, которое несет ответственность за содержание общего имущества в многоквартирном доме, членов совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или общего (квартирного) приборов учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

к(4)) требовать от исполнителя проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета;

к(5)) требовать от исполнителя с привлечением ресурсоснабжающей организации и при необходимости иных лиц, включая председателя совета многоквартирного дома, составления акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с критериями и по форме, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

л) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

#### **34. Потребитель обязан:**

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета,

распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

г(1)) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые) приборы учета, установленные исполнителем или иной организацией, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" обязана осуществить оснащение многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не исполнена установленная законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми (коллективными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии;

г(2)) сохранять установленные исполнителем при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;

д) обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

е) допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение или домовладение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

з) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в соответствии с подпунктом е(2) пункта 32 настоящих Правил, в случаях, установленных настоящими Правилами, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

к) при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений;

л) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

### **П. 35. Потребитель не вправе:**

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

## **Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг**

Постановление Правительства РФ  
от 6 мая 2011 г. N 354

О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

П. 114. При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в

течение суток.

**При приостановлении** предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

В случае когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги, исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

**115. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:**

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

**117. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:**

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

**118. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги** понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

**В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность**

**потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.**

119. Исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги **в следующем порядке:**

а) исполнитель направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, **за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.**

120. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, полного погашения задолженности и оплаты расходов исполнителя по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.

**121(1). Расходы исполнителя, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги потребителю-должнику, подлежат возмещению за счет потребителя, в отношении которого осуществлялись указанные действия.**

**122. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:**

а) повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.



#### **4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

ЖК РФ, Статья 166.

**1. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:**

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

**Региональная программа капитального ремонта** – это перечень мероприятий, утверждаемый Правительством Самарской области в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. В Программе учитывается и предоставление государственной и муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области за счет средств областного и муниципального бюджетов Самарской области.

Обязанность по разработке и утверждению региональной программы капитального ремонта в каждом регионе Российской Федерации, в том числе и в Самарской области, возникла на основании поправок, внесенных в Жилищный Кодекс Российской Федерации Федеральным Законом № 271-ФЗ от 25 декабря 2012 года.

В Самарской области порядок формирования региональной программы капитального ремонта установлен Законом Самарской области от 21 июня 2013 года № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

Региональная программа капитального ремонта в Самарской области формировалась в несколько этапов.

В июле 2013 года Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области были утверждены методические рекомендации по разработке муниципальных программ капитального ремонта.

Затем, на основании методических рекомендаций органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов сформировали и направили в Министерство проекты муниципальных программ капитального ремонта.

**В муниципальных программах капитального ремонта содержится информация:**

- об очередности проведения услуг или работ по капитальному ремонту;
- о плановом годе начала проведения работ по капитальному ремонту по каждому дому, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.



При формировании муниципальных программ органами местного самоуправления был рассчитан планируемый годовой объем фонда капитального ремонта, формируемый за счет взносов собственников помещений и общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта по первоочередным видам работ. На основании полученных данных был определен период проведения первоочередных работ для конкретного муниципального образования и плановый год начала проведения работ по капитальному ремонту для каждого многоквартирного дома, начиная с 2014 года.

Следующим этапом был анализ проектов муниципальных программ, на основании которого Министерством был сформирован проект региональной программы с учетом количества месяцев в 2014 году, в течение которых будет осуществляться пополнение фонда капитального ремонта за счет взносов собственников, а также с учетом прогнозных значений объема фонда капитального ремонта в 2015 и последующих годах.

Не смотря на то, что региональная Программа капитального ремонта формируется сроком на 30 лет, как определено в Жилищном Кодексе, ежегодно будет проводиться ее актуализация. То есть, Программа является гибким механизмом, учитывающим мнение и возможности собственников помещений МКД

#### **Основаниями для актуализации региональной программы могут являться:**

- выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению или включению в Программу;
- изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в Программу;
- изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную Программу;
- иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в региональную программу.

#### **Чем отличается текущий ремонт от капитального?**

Текущий ремонт – время от времени выполняющиеся работы по полному восстановлению или замене составных частей и устройств либо работы по частичному восстановлению и замене основных конструкций и механизмов.

Капитальный ремонт – это полная замена инженерных сетей либо строительных конструкций здания или части здания. При этом причиной текущего ремонта является устранение внешних дефектов и предотвращение ухудшения ситуации.

Средства на текущий ремонт собирает и расходует ваша управляющая компания на содержание общего имущества дома. Средства же на капремонт отчисляются или на специальный счет дома, или на счет регионального оператора для формирования фонда капитального ремонта. При этом средства, накопленные на капремонт, в обязательном порядке направляются только на капремонт.

#### **Какова минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирного дома?**

- Крыша из рулонных материалов — 10 лет, из оцинкованной стали – 15 лет, из шифера – 30 лет, из керамической черепицы – 60 лет
- Лифтовое оборудование – 25 лет
- Инженерные сети – трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) – от 10 до 30 лет, трубопроводы холодной воды: из

- оцинкованных труб – 30 лет; из газовых черных труб – 15 лет, трубопроводы канализации: чугунные – 40 лет; керамические – 60 лет; пластмассовые – 60 лет
- Фасад – панельный – 25 лет, из плитки ПВХ – 50 лет, деревянный – 30 лет, монолитный – 45 лет, облицованный сайдингом – 30 лет
  - Фундамент – ленточный бутовый на сложном или цементном растворе – 50 лет, ленточный бутовый на известковом растворе или кирпичный – 50 лет, ленточный бетонный или железобетонный – 60 лет, бутовые и бетонные столбы – 40 лет, свайные – 60 лет

### **Кто может быть владельцем специального счета?**

- региональный оператор;
- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ;
- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

### **Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?**

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок перехода с одного счета на другой:

1. Со специального счета на счет регионального оператора.

Условия:

- На основании решения общего собрания собственников.
- При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит.
- Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников.

1. Со счета регионального оператора на специальный счет.

Условия:

На основании решения общего собрания собственников, включая решения, устанавливающие:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- владельца специального счета;
- кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

Решение вступает в силу через 12 месяцев после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников.

Причина длительного перехода из «общего котла» на спецсчет в том, что собственникам помещений перейдут все средства, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуется время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.

### **Что будет если не оплачивать взносы на капитальный ремонт?**

В соответствии со ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности к новому владельцу переходит обязательство по оплате расходов на

капитальный ремонт, в том числе и задолженность по оплате.

В случае непогашения последует обращение в суд для взыскания суммы основного долга и пени за каждый день просрочки с отнесением на должника всех судебных расходов.

Документы должника по решению суда передаются в службу судебных приставов, которой в рамках исполнительного производства могут быть применены: наложение ареста на имущество должника (п. 7 ст. 64 Закона «Об исполнительном производстве»); запрет на выезд за пределы Российской Федерации (п. 15 ст. 64 Закона «Об исполнительном производстве»); изъятие имущества должника и реализация его на торгах (ст. 87 Закона «Об исполнительном производстве»).

Обращаем внимание, что согласно ч. 14.1. ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в Фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

Начиная с апреля 2016 года, собственникам помещений, своевременно не исполнившим обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, в соответствии с п. 14 с. 155 Жилищного Кодекса РФ будут начисляться пени за весь период просрочки платежа в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ. При погашении задолженности в срок до 10 апреля 2016 года пени не начисляются.

### **Что делать, если не приходят квитанции по оплате взносов?**

Взносы на капитальный ремонт начисляются в отношении помещения, а не в отношении собственника. То есть, если вы недавно купили квартиру и оплатили квитанцию, на которой указано имя прежнего владельца, не стоит беспокоиться, ваши средства поступят на лицевой счет вашего помещения. При этом не забудьте обязательно сообщить актуальные данные в Фонд капитального ремонта или управляющую компанию. Уточнить информацию вы можете по телефонам «горячей линии» Фонда капитального ремонта: 8-800-500-64-76, 8-8482-65-00-59 для жителей г.о. Тольятти, 8-846-300-41-59 для жителей г.о. Самара.

В таких случаях, необходимо подать заявление с подтверждающими документами (свидетельство о праве собственности, паспорт) лично в службу по приему граждан Фонда капитального ремонта по адресу: ул. Дачная, д. 24, каб. №518, обратиться к представителю Фонда, находящегося на территории Вашего муниципального образования или в письменной форме по Почте России.

Узнать адрес представителя Фонда, находящегося на территории Вашего муниципального образования можно на сайте: [капремонт-самара.рф](http://капремонт-самара.рф) в разделе «контакты».

### **Образец протокола по выбору способа формирования фонда капитального ремонта**

**ПРОТОКОЛ N \_\_\_\_\_**

**общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,  
расположенного по адресу:**

нас.пункт \_\_\_\_\_,

ул. \_\_\_\_\_

д. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2013 г.

Форма голосования: **очная/заочная** (нужное подчеркнуть).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со ст.44-48 ЖК РФ.

Общая площадь помещений собственников в МКД \_\_\_\_\_

**кв.м.**

Общее число голосов \_\_\_\_\_. Общая площадь помещений собственников, присутствующих на собрании \_\_\_\_\_ кв.м, что составляет \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений МКД. Кворум имеется. Собрание правомочно (Приложение № 1 к настоящему протоколу).

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
2. Принятие решения о способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД:
  - 2.1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта:
    - на счете регионального оператора
    - на специальном счете, открытом на имя регионального оператора
    - на специальном счете, принадлежащем ТСЖ, ЖСК, иному СПК
  - 2.2. Выбор кредитной организации для открытия специального счета, отвечающей установленным требованиям ЖК РФ (*обсуждается, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
  - 2.3. Определение источника финансирования содержания и обслуживания специального счета (*обсуждается, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принадлежащем ТСЖ, ЖСК, иному СПК*).
3. Принятие решения о размере обязательного ежемесячного взноса собственников помещений на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.
4. Принятие решения о перечне услуг (работ), сроках и стоимости (смете) проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.
5. Принятие решения о лице, уполномоченном представлять интересы собственников МКД при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в т. ч. с правом заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта.

### РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ:

№ п/п	Решение по вопросам повестки дня	Результаты голосования (кол-во голосов, %)
1.	Председателем общего собрания собственников МКД решили избрать  <i>(Ф.И.О. полностью, должность в МКД, если есть, указать)</i>	ЗА _____ – _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____%

	Секретарем общего собрания собственников МКД решили избрать _____ <i>(Ф.И.О. полностью, должность в МКД, если есть,          указать)</i>	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____ %
2.	Принятие решения о способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД:	
2.1	Решили формировать фонд капитального ремонта: -на счете регионального оператора -на специальном счете, открытом на имя регионального оператора -на специальном счете, принадлежащем ТСЖ, ЖСК, иному СПК <i>(нужное подчеркнуть)</i>	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____ %
2.2.	<i>(п.2.2. заполняется только, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)</i> Решили выбрать для открытия специального счета кредитную организацию, отвечающую установленным требованиям ЖК РФ _____ _____ <i>(указать полное наименование выбранного банка /подразделение банка на территории Самарской области)</i>	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____ %
2.3.	<i>(п. 2.3. заполняется только, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, принадлежащем ТСЖ, ЖСК, иному СПК)</i> Решили определить источником финансирования содержания и обслуживания специального счета следующий способ: _____ _____ _____ <i>(указать выбранный источник)</i>	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____ %
3	Решили уплачивать обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт в размере: 1) минимального взноса, установленного Правительством Самарской области ____ руб. ____ коп.; 2) _____ руб. _____ коп. за кв.м общей площади помещений, принадлежащих собственникам МКД <i>(указать точный размер взноса по выбранному пункту;          пункт 3.2) заполняется, если принято решение о</i>	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____ %

	<i>размере взноса, превышающем установленный минимальный размер)</i>	
4	<p>Решили утвердить перечень услуг (работ), сроки и стоимость проведения капитального ремонта общего имущества МКД:</p> <p>1) в соответствии с региональной программой капитального ремонта и постановлением Правительства Самарской области об установлении предельной стоимости услуг (работ) по капитальному ремонту;</p> <p>2) в соответствии с приложением № 2 к настоящему протоколу</p> <p><i>(нужное подчеркнуть; п. 4.2) заполняется, если принято решение об уплате взносов, размер которых превышает установленный минимальный размер),</i></p>	<p>ЗА _____ % –</p> <p>ПРОТИВ - _____ %</p> <p>ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____ %</p>
5	<p>Решили избрать уполномоченным представлять интересы собственников МКД при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в т. ч. с правом заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><i>(ФИО полностью, паспортные данные, адрес места жительства, регистрации, контактный телефон)</i></p>	<p>ЗА _____ % –</p> <p>ПРОТИВ - _____ %</p> <p>ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____ %</p>

Председатель собрания \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Секретарь собрания \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

## Образец протокола об изменении вида ремонтных работ

ПРОТОКОЛ № \_\_\_\_\_

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,  
расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Форма голосования: очная.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со ст.44-48 ЖК РФ.

Общая площадь помещений собственников в МКД \_\_\_\_\_ кв.м.

Общее число голосов \_\_\_\_\_. Общая площадь помещений собственников, присутствующих на собрании \_\_\_\_\_ кв.м, что составляет \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений МКД. Кворум имеется. Собрание правомочно.

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.

2. Принятие решения об изменении вида ремонтных работ  
с \_\_\_\_\_  
на \_\_\_\_\_

3. Принятие решения о лице, уполномоченном представлять интересы собственников МКД при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в т. ч. с правом заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта, участия в отборе подрядных организаций и приемке выполненных ими работ.

### РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ:

№ п/п	Решение по вопросам повестки дня	Результаты голосования (кол-во голосов, %)
1.	Председателем общего собрания собственников МКД решили избрать _____ <i>(Ф.И.О. полностью, должность в МКД, если есть, указать)</i>	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____ %
	Секретарем общего собрания собственников МКД решили избрать _____ <i>(Ф.И.О. полностью, должность в МКД, если есть, указать)</i>	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____ %

2.	Решили изменить: _____ - _____; _____; - _____; _____;	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____ %
3.	Решили избрать уполномоченным представлять интересы собственников МКД при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в т. ч. с правом заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта, участия в отборе подрядных организаций и приемке работ: _____ _____ _____  <i>(ФИО полностью, паспортные данные, адрес места жительства, регистрации, контактный телефон)</i>	ЗА _____ % ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____ %

Председатель собрания \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Секретарь собрания \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Образец протокола о согласовании перечня работ, предложенного к рассмотрению региональным оператором.**

**ПРОТОКОЛ № \_\_\_\_\_**

**общего собрания собственников помещений многоквартирного дома,  
расположенного по адресу:**

\_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Форма голосования: очная.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в соответствии со ст. 44-48 ЖК РФ.

Общая площадь помещений собственников в МКД \_\_\_\_\_ кв.м.



Общее число голосов \_\_\_\_\_. Общая площадь помещений собственников, присутствующих на собрании \_\_\_\_\_ кв.м, что составляет \_\_\_\_% от общего числа голосов собственников помещений МКД. Кворум имеется. Собрание правомочно.

### ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания.
2. Принятие решения о согласовании перечня работ, предложенного к рассмотрению региональным оператором.
3. Принятие решения о лице, уполномоченном представлять интересы собственников МКД при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в т. ч. с правом заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта, участия в отборе подрядных организаций и приемке выполненных ими работ.

### РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ:

№ п/п	Решение по вопросам повестки дня	Результаты голосования (кол-во голосов, %)
1.	Председателем общего собрания собственников МКД решили избрать  _____	ЗА _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____%
	(Ф.И.О. полностью, должность в МКД, если есть, указать)	
	Секретарем общего собрания собственников МКД решили избрать  _____	ЗА _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____ – _____%
	(Ф.И.О. полностью, должность в МКД, если есть, указать)	
2.	Решили согласовать:  - перечень работ согласно предложению регионального оператора;  - срок проведения работ _____ год.	ЗА _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____%
3.	Решили избрать уполномоченным представлять интересы собственников МКД при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта, в т. ч. с правом заключения договора с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта, участия в отборе подрядных организаций и приемке работ:  _____  _____	ЗА _____% ПРОТИВ - _____% ВОЗДЕРЖАЛСЯ – _____%

(ФИО полностью, паспортные данные, адрес места жительства, регистрации, контактный телефон)

Председатель собрания \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Секретарь собрания \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### **Начисление пени за несвоевременную оплату жилищно-коммунальных услуг**

Население, ТСЖ, ЖК	С 1-го по 30-й день: пени не начисляются	31-й – 90-й день: 1/300 ставки рефинансирования ЦБ	с 91-го дня: 1/130 ставки рефинансирования ЦБ
Управляющие компании, тепло- и водоснабжающие предприятия	С 1-го по 60-й день: 1/300 ставки рефинансирования ЦБ	с 61-го по 90-й день: 1/170 ставки рефинансирования ЦБ	с 91-го дня: 1/130 ставки рефинансирования ЦБ
Прочие потребители	С 1-го дня: 1/130 ставки рефинансирования ЦБ		

### **Полезные контакты**

#### **Государственная жилищная инспекция Самарской области**

Адрес: 443010, г. Самара, ул. Красноармейская, д.1

Телефоны: (846) 200-02-56

E-mail: [info@gzhi-samara.ru](mailto:info@gzhi-samara.ru)

#### **Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области**

Адрес: 443010, г. Самара, ул. Самарская, д.146А

Телефон: (846) 332-22-03; факс: (846) 332-25-10

E-mail: [energo@samregion.ru](mailto:energo@samregion.ru)

#### **Управление Федеральной службы по надзору в сфере Защиты прав потребителей и благополучия человека по Самарской области**

Адрес: 443079, г. Самара, проезд Георгия Митирева, д. 1

Тел.: +7 (846) 260-38-25

Эл. почта: [sancntr@fsnsamara.ru](mailto:sancntr@fsnsamara.ru)

#### **Самарский центр общественного контроля ЖКХ («ЖКХ-Контроль»)**

Адрес: г. Самара, ул. Мичурина 46 "а", каб. 115 (В помещении Единого информационно-расчетного регионального центра)

Тел.: 8(846) 201-53-90(93) доб. 211

Эл. почта: [Chasovskih@eirc63.ru](mailto:Chasovskih@eirc63.ru)

**Некоммерческая организация "Региональный оператор Самарской области "Фонд капитального ремонта"**

Адрес: 443013 г. Самара, ул. Дачная, 24 (6 этаж),

Телефоны:

- Для жителей г.Самара: 8 846 300-41-59
- Для жителей г.Тольятти: 8 8482 65-00-59
- Для муниципальных образований: 8 800 500-64-76

Email: [info@fkrso.ru](mailto:info@fkrso.ru)

:

