

НАСТОЛЬНАЯ КНИГА

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

(методические рекомендации для применения в работе)

Содержание:

1. Совет МКД

- условия создания
- полномочия совета МКД
- полномочия Председателя МКД
- переизбрание совета МКД
- Положение о Совете МКД
- Соглашение о взаимодействии при организации управления МКД

2. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом

- выбор способа управления МКД
- договор управления
- критерии выбора УПК
- смена управляющей компании
- порядок передачи дома в управление

3. Состав, правила содержания и технического обслуживания общего имущества МКД

- в состав общего имущества
- техническое содержание

4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

- структура платы
- размер платы за жилое помещение

5. Информация подлежащая раскрытию управляющей компанией

6. Роль органов власти в процессе управления многоквартирными домами

7. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

8. Примерные условия договора управления многоквартирным домом и методические рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений многоквартирных домах.

1.Совет МКД

- условия создания

Порядок избрания и организации деятельности совета регламентированы Жилищным кодексом РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным 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 в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

В случаях, 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 не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов совета устанавливается на общем собрании собственников с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет дома избирается сроком на два года, если иной срок не установлен общим собранием собственников.

Основная задача совета дома – принимать участие от имени собственников в решении вопросов управления многоквартирным домом.

-полномочия совета МКД

Основными задачами совета является представление, соблюдение и защита интересов собственников в отношениях с управляющей (обслуживающей) организацией при выполнении условий договора управления домом.

Совет и его председатель осуществляют свою деятельность в соответствии с функциями, предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ Совет многоквартирного 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 и 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 собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

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 и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном 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 в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [пунктом 4.2 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса.

- полномочия Председателя совета МКД

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.

В соответствии с частью 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ Председатель совета многоквартирного дома осуществляет следующие функции:

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 по вопросам, о заключении договора управления многоквартирным домом;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в [частях 1 и 2 статьи 164](#) настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

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, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) настоящего Кодекса;

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 в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с [пунктом 4.3 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса.

В силу части 8.1. статьи 161.1 ЖК РФ 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.

-переизбрание совета МКД

В соответствии с частью 9 - 10 статьи 161.1 ЖК РФ 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.

- Проект положения. Собственники вправе внести изменения или принять свое Положение.

Положение о Совете многоквартирного дома.

Разработано и принято на основании протокола № _____ от _____ 2015г. собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, _____, дом № _____

1. Общие положения

- 1.1. Совет многоквартирного дома (далее Совет) является общественным объединением на добровольной основе собственников помещения многоквартирного дома без регистрации в органах местного самоуправления или иных органах (ст. 161 ЖК РФ с учетом изменений, внесенных Федеральным законодательством от 04.06.2011г. № 123-ФЗ).
- 1.2. Численный и поименный состав Совета определяется на общем собрании собственников помещений, изъявивших желание войти в состав Совета, и оформляется протоком собрания собственников помещений, проголосовавших за Совет многоквартирного дома.
- 1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом РФ о защите прав потребителей, Закон РФ «Об общественных объединениях».
- 1.4. Совет является органом, деятельность которого направлена на поддержание баланса интересов всех собственников помещений в отношении имущественных прав на владение, распоряжение, содержание общего имущества многоквартирного дома.

2. Цели и задачи Совета многоквартирного дома.

- 2.1. Основной целью Совета многоквартирного дома является обеспечение условий реализации конституционных прав граждан на жилище, основанных на использовании юридических возможностей, способствующих созданию стабильного, устойчивого, безопасного владения, пользования и распоряжения жилым помещением и общим имуществом многоквартирного дома.
- 2.2. Для реализации поставленных целей Совет многоквартирного дома решает следующие задачи:
 способствует улучшению социальных и жилищных условий в многоквартирном доме;
 принимает меры по созданию здоровой среды обитания, достойной цивилизованного человека, соблюдения жилищных прав граждан, проживающих в данном доме;
 представляет общему собранию собственников помещений свое заключение по проекту договора на управление многоквартирным домом;
 осуществлять контроль за оказанием услуг и/или выполнением работ, предусмотренных договорными условиями;
 обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в рамках действующих нормативных и законодательных актов.
- 2.3. Совет готовит, обосновывает и предлагает к рассмотрению проект решений задач и

предложений, выносимых на обсуждение общего собрания собственников помещений по следующим направлениям;

- Порядок определения состава общего имущества многоквартирного дома, его фактическое использования и технического состояния;
- Порядок и условия совместного ведения общих дел по защите прав собственников помещений;
- Выбор способа управления многоквартирного дома;
- Порядок и условия выбора профессиональной комиссии для решения сложных профильных задач;
- Создание согласительной комиссии при решении групповых конфликтных вопросов.

3. Права и обязанности Совета

3.1. Совет имеет право:

1. Организовывать и проводить общее собрание собственников помещений;
2. Обеспечивать выполнение решений общего собрания;
3. Выступать в роли заказчика услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений;
4. Вправе осуществлять контроль за формированием размера стоимости жилищно-коммунальных услуг, предлагаемых управляющей организацией и их соответствием нормативно-законодательным актам и п. 6 ст. 159 ЖК РФ;

3.2. Запрашивать от управляющей организации следующую информацию:

5. Общие сведения об управляющей организации;
6. Сведения о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества;
7. Сведения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
8. Сведения о ценах на коммунальные ресурсы;
9. Сведения о наличии долгов, образовавшихся в результате неплатежей собственников жилья.
10. Осуществлять контроль за выполнением условий договора управления и качеством предоставляемых услуг;
11. Подписывать акты приемки оказанных услуг и выполненных работ;
12. Подписывать акты о нарушениях нормативов качества или нарушения периодичности оказания услуг по жилищно-коммунальным услугам;
13. Направлять в органы местного самоуправления обращения о ненадлежащем исполнении своих обязанностей управляющей организацией, предусмотренных ч.2. ст.162 ЖК РФ;
14. Инициировать реализацию условий по юридическому оформлению состава общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491);
15. Инициировать проведения собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирного дома с предоставлением субсидий;

16. Участие в организации сбора документов, необходимых для подачи заявки на получение субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирном доме;
17. Участие в комиссии по привлечению подрядных организаций по проведению капитального ремонта общего имущества МКД, разработке проектной документации, осуществление технического надзора;
18. Участие в осуществлении контроля за ходом проведения работ при осуществлении текущего и капитального ремонта ;
19. Участие в открытии объекта и работе комиссии по приемке законченного капитальным ремонтом МКД.

3.3. Обязанности Совета;

- Рамках полномочий, предоставленных собственниками помещений данного дома, инициировать и проводить общее собрание собственников помещений;
- Выносить на обсуждение общего собрания собственников помещений проекты договоров с управляющей организацией;
- Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств по содержанию и ремонту общего имущества, также предоставления коммунальных услуг, и созданием комфортных условий проживания в доме;
- Подписывать акты выполненных работ или акты о нарушениях нормативов качества или периодичности выполнения договорных обязательств;
- Выносить на обсуждение общего собрания собственников помещений вопрос о погашении долгов, образовавшихся в результате неплатежей собственниками жилья;
- На основании выданных доверенностей выступить в суде в качестве представителя собственников помещений многоквартирного дома.

4. Юридический статус Совета

- 4.1. Совет является законодательно признанным исполнительным органом общего собрания собственников помещений на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.2. Высшим органом управления многоквартирным домом является собрание собственников помещений, уполномочивших Совет.
- 4.3. Состав Совета не может быть меньше 2-х собственников. Возглавляет Совет председатель, избранный на собрании собственников, подтвердивших его полномочия.
- 4.4. Решения по вопросам исключительной компетенции общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома вначале обсуждается на собрании участников Совета, и принятое решение выносится на обсуждение общего собрания всех собственников помещений многоквартирного дома..
- 4.5. Совет подотчетен в своей работе общему собранию участников данного объединения.

5. Полномочия председателя Совета.

- 5.1. Председатель Совета в праве вступать в переговоры по условиям договора управления многоквартирным домом с учетом интересов собственников, наделивших его

полномочиями.

- 5.2. Доводить до сведения собственников результаты переговоров.
- 5.3. Заключать и подписывать договор управления.
- 5.4. Осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказание услуг и работ по содержанию и ремонту , а также предоставления коммунальных услуг для многоквартирного дома.
- 5.5. Подписывать акты выполненных работ и услуг, акты о нарушении нормативов и качества или периодичности оказания услуг, акты о предоставлении или ненадлежащего качества нарушения коммунальных услуг.
- 5.6. В период отсутствия (отпуска, болезни или другой причины) имеет право передать полномочия председателя Совета в письменной форме одному из членов Совета.
- 5.7. На основании доверенностей выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данного дома и предоставления коммунальных услуг.

6. Прекращение деятельности Совета

- 6.1. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений.
- 6.2. Совет переизбирается каждые два года, если иное не предусмотрено решением общего собрания.
- 6.3. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет переизбирается досрочно.

Председатель Совета многоквартирного дома_____

Члены Совета многоквартирного дома:

СОГЛАШЕНИЕ №

о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом на территории города
Южно-Сахалинска

г. Южно-Сахалинск

«__»_____20__ г

Настоящее соглашение о взаимодействии при организации управления многоквартирным домом №_____ по улице_____ (далее Соглашение) заключено между Советом многоквартирного дома в лице председателя совета многоквартирного дома _____, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома _____

и Управляющей организацией _____ в лице _____, действующего на основании _____

1. Предмет соглашения

1.1. Предметом Соглашения является обеспечение стабильного и эффективного управления многоквартирным домом, достижение взаимодействия и сотрудничества между Советом многоквартирного дома и Управляющей организацией.

2. Принципы взаимодействия

2.1. Стороны строят свои отношения друг с другом на следующих принципах партнерства:

- равноправия;
- уважения мнения и учета интересов сторон;
- соблюдения сторонами и их представителями действующего законодательства и правовых актов органов местного самоуправления;
- свободы выбора в ходе обсуждения вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами;
- добровольности принятия сторонами обязательств по Соглашению;
- добросовестности при выполнении настоящего Соглашения.

3. Обязательства сторон.

3.1. Управляющая организация:

- сотрудничает с Советом многоквартирного дома на паритетных началах при решении вопросов управления многоквартирными домами;
- оказывает информационную и организационную поддержку Совету многоквартирного дома в части управления многоквартирным домом;
- по обращению Совета многоквартирного дома предоставляет отчеты о финансово-хозяйственной деятельности, а также окончательный отчет по результатам прошедшего года;
- предоставляет по запросам Совета разъяснения о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты за эти услуги, о состоянии расчетов исполнителей

коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг;

- предоставляет Совету многоквартирного дома сведения о несоблюдении установленных параметров качества предоставляемых коммунальных услуг по мере их возникновения;

- принимает решения, связанные с управлением многоквартирным домом в рамках договора управления с учетом мнения Совета;

- ежемесячно в обязательном порядке совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в снятии показаний общедомовых приборов учета;

- совместно с представителями Совета многоквартирного дома проводит проверки технического состояния многоквартирных домов и инженерного оборудования, а также профилактические осмотры кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта;

- совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий по средству подписания двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ (приложение к настоящему Соглашению);

- совместно с представителями Совета многоквартирного дома участвует в разработке перспективных планов по управлению, содержанию, текущему ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности многоквартирного дома не реже 1 раза в год;

- совместно с представителями Совета многоквартирного дома рассматривает предложения в изменении в перечне услуг и размере платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- совместно с Советом принимает участие в заключении договора о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду;

- совместно с Советом многоквартирного дома участвует в проведении информационных конференций для собственников многоквартирного дома не реже 1 раза в год;

- привлекают представителей Совета многоквартирного дома для общественной работы с должниками, злостными неплательщиками коммунальных услуг и иных установленных обязательных платежей в многоквартирном доме;

- взаимодействует с Советом многоквартирного дома в других вопросах, не противоречащих настоящему Соглашению.

3.2. Совет многоквартирного дома:

- совместно с Управляющей организацией участвует в подготовке предложений при разработке перспективных планов по управлению, содержанию, ремонту и благоустройству, а также мероприятий по улучшению эксплуатации и сохранности многоквартирного дома не реже 1 раза в год;

- совместно с Управляющей организацией участвует в работе комиссий по осмотру многоквартирных домов, проверке технического состояния многоквартирных домов и инженерного оборудования, а также профилактических осмотрах кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта;

- совместно с Управляющей организацией осуществляет контроль за своевременным и

качественным выполнением работ по текущему и капитальному ремонту многоквартирных домов, а также проведением работ по благоустройству;

- совместно с Управляющей организацией участвует в согласовании смет и приемке выполненных работ по текущим и капитальным ремонтам многоквартирного дома, а также в проверке содержания придомовых территорий и других запланированных работ и мероприятий по средству подписания двухстороннего акта приема-передачи выполненных работ (приложение 1);

- регулярно предоставляет собственникам многоквартирного дома информацию о взаимоотношениях с Управляющей организацией по средству размещения материалов на стендах, размещенных в подъездах многоквартирного дома;

- совместно с Управляющей организацией принимает участие в заключении договоров о сдаче общего имущества многоквартирного дома в аренду и осуществляет контроль за использованием денежных средств, полученных от аренды;

- совместно с Управляющей организацией участвует в проведении информационных конференций для собственников многоквартирного дома не реже 1 раза в год;

- запрашивает информацию у Управляющей организации о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты за эти услуги, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг;

- запрашивает сведения о несоблюдении установленных параметров качества предоставляемых коммунальных услуг по мере их возникновения;

- оказывает содействие Управляющей организации в выявлении фактов самовольного строительства, самовольной установки гаражей на придомовой территории, перепланировки и переоборудования квартир и мест общего пользования;

- совместно с Управляющей компанией принимать участие в обследовании и составлении акта в случае нанесения ущерба общего имущества многоквартирного дома;

- оказывает содействие Управляющей организации по обеспечению своевременного и в полном объеме сбора обязательных платежей с собственников помещений и иных лиц за оказанные услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома и за поставленные коммунальные услуги;

- оказывает содействие Управляющей организации по выявлению граждан проживающих с нарушением закона о регистрации;

- совместно с Управляющей организацией контролирует выполнение условий Договора управления, как со стороны Управляющей организации, так и со стороны собственников;

- изучает общественное мнение жителей многоквартирного дома о качестве работы управляющей организации по управлению и эксплуатации дома, доводит мнение, замечания и предложения жителей до управляющей организации, участвует в разработке совместных мероприятий по улучшению эксплуатации многоквартирного дома;

- информирует Управляющую организацию о работе Совета;

- приглашает представителей Управляющей организации для участия в работе Совета и иницирует другие совместные мероприятия с Управляющей организацией.

4. Действие соглашения

4.1. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания и действует на все время полномочия Совета многоквартирного дома и Управляющей организации.

4.2. Настоящее соглашение может быть расторгнуто по договоренности сторон.

Управляющая организация

Совет многоквартирного дома

Приложение № 1
к Соглашению № _____
от « ____ » _____

**Акт
приемки – передачи**

г. Южно-Сахалинск

« ____ » _____

Комиссия в составе:

Передающая сторона:

Представители управляющей организации (подрядной организации)
« _____ »
(наименование организации)

(Ф.И.О., должность)

Принимающая сторона:

Члены Совета МКД по адресу: _____

(Ф.И.О. члена Совета МКД)

составили настоящий акт о том, что в многоквартирном доме по адресу: _____
в период с « ____ » _____ по « ____ » _____

подрядной организацией (УК) « _____ »
(наименование организации, выполняющей работы)

были выполнены ремонтные работы согласно смете № ____ от _____

(виды работ)

Стоимость фактически выполненных работ составила _____ руб.

Работы выполнены в _____ объеме.

(в полном / не в полном)

Претензий к качеству работ представители Совета МКД

(не имеют, либо указать претензии)

Подписи сторон

Передающая сторона:

Представители управляющей организации (подрядной организации)

_____/_____

_____/_____

_____/_____

Принимающая сторона:

Члены Совета МКД

_____/_____

_____/_____

2. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом

- выбор способа управления МКД

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [правилами](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, [порядок](#) их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от

уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

- договор управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

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

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

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

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

(в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

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 многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

В случае выбора управляющей организацией результате проведения открытого конкурса, договор управления заключается на срок не менее чем один год и не более чем три года.

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.

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.

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](#).

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана 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.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

-Критерии выбора УО

Критерии	Содержание критерия
Организационная состоятельность	Сроки существования компании. Производственная база. Укомплектованность специалистами. Наличие аварийно диспетчерской службы. Наличие офиса, телефона.
Опыт деятельности по управлению домами	Длительность работы компании на рынке жилищно-коммунальных услуг. Наличие отзывов и рекомендаций о деятельности УК. Взаимоотношения с городской и районной администрациями
Жилищный фонд, находящийся в управлении компании	Наличие данных о количестве жилищного фонда, которым управляет данная УК. Наличие адресных и контактных данных о домах, которые находятся в управлении компании.
Полнота обладания информацией о доме	Степень раскрытия информации в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 г.

	«Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
Уровень документальной готовности к управлению домом	<p><i>Наличие типового договора с собственниками.</i></p> <p>Наличие перечня обязательных работ и услуг.</p> <p>Наличие перечня дополнительных работ и услуг.</p>
Кадровый состав компании	<p><i>Опыт и квалификационные возможности персонала компании.</i></p> <p>Наличие и численность состава технического персонала для выполнения работ в доме.</p> <p>Соотношение численности офисного и технического персонала.</p>
Материальные ресурсы, которыми обладает компания	
<p>Наличие материального обеспечения ведения работ в доме, в том <input type="checkbox"/> числе специальной техники.</p> <p>Возможности ведения аварийных работ. <input type="checkbox"/></p> <p>Наличие субподрядчиков – по видам работ и <input type="checkbox"/> услуг.</p>	
Доступность для жителей	<p><i>Наличие контакта с собственниками и инициативной группой.</i></p> <p>Степень удаленности офиса от объекта управления.</p> <p>Наличие диспетчера.</p>
Качество реагирования на запросы собственников	<p><i>Готовность к контактам с инициативной группой и отдельными собственниками.</i></p> <p><i>Предоставление ответов на жалобы собственников в письменной и в устной форме в срок установленный законом.</i></p> <p>Готовность к ведению переговоров по совершенствованию договора и</p>

	приложений к нему.
Предложения по улучшению развитию дома	по <i>Предложения по использованию общедолевой собственности, в том числе придомовой территории.</i> Предложения по экономии энергоресурсов.

- Смена управляющей компании

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 ЖК РФ](#), 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом

Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским [законодательством](#) ([статья 450 Гражданского кодекса РФ \(ГК РФ\)](#)).

- Порядок передачи дома в управление

**В соответствии с главой 5 постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416
установлен порядок передачи технической документации
на многоквартирный дом и иных документов, связанных
с управлением этим домом**

18. В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее - орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля)), уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

19. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая

предусмотренное [пунктом 18](#) настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в [подпункте "б" пункта 4](#) настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного [частью 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

20. Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

21. В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в [Правилах](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного [пунктом 18](#) настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

22. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

23. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

- Сроки возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирными домами

Организация, выбранная или созданная собственниками помещений для управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) обязана приступить к управлению многоквартирным домом в следующие сроки:

-управляющая организация, вновь выбранная на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме – не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом (часть 7 статьи 162 Кодекса);

-товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив – со дня государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, как юридического лица (пункт 3 статьи 49 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75, решение о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом, считается реализованным собственниками помещений со дня заключения всеми или большинством собственников помещений в многоквартирном доме договоров, предусмотренных статьей 164 Кодекса.

Прошу довести требования законодательства Российской Федерации и настоящее письмо до организаций жилищно-коммунального хозяйства, товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, действующих на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований и при необходимости организовать их разъяснение.

3. Состав, правила содержания и техническое обслуживание общего имущества МКД

– Состав общего имущества

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

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения»

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

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

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

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

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

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

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

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

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

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

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

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

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

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

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

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

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

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

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

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

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

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

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

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

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

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

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

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

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

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

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

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

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

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

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

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

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

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

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

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

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

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

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

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

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

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

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

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

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

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

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

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

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

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

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

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

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

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

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

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

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

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

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

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

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

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

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

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

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

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

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

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

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

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

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

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

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

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

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

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

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

очистка и промывка водонапорных баков;

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

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

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

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

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

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

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

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

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

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

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);

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

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

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

сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

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

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

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

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

**Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме
утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации
от 13 августа 2006 г. N 491.**

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, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

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;
- 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 гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной

документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

11. Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) освещение помещений общего пользования;
- в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» — «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

12. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества (далее соответственно — услуги, работы) с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

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.

16. Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией — в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), — в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищностроительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях — в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями — в соответствии с пунктом 2 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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.

20. Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

21. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

22. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или

ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

23. В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа.

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;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, 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;

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);

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);

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 и ремонт общего имущества

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 и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме — в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

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 и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

29. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

30. Содержание общего имущества обеспечивается:

а) собственниками помещений — за счет собственных средств;

б) собственниками жилых помещений — гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, — за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;

в) собственниками жилых помещений — физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, — за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений — гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций — за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными

правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

31. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

32. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

33. Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

34. В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органами государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) 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 и ремонт жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

35. Указанные в пунктах 31-34 настоящих Правил размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

36. В случае если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органы государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

37. При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на

проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

38. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации несут расходы на содержание и ремонт общего имущества с учетом внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда. Если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной в договоре управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в согласованном с управляющей организацией порядке.

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 и ремонт 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.

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".

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.

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

38(3). Решение собственников помещений, указанное в [пункте 38\(2\)](#) настоящих Правил, принимается на общем собрании собственников помещений и должно содержать в том числе следующие условия заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды:

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

цена энергосервисного договора на общедомовые нужды и порядок ее оплаты;

срок действия энергосервисного договора на общедомовые нужды.

[Примерные условия](#) энергосервисного договора на общедомовые нужды утверждаются Министерством регионального развития Российской Федерации по согласованию с Министерством экономического развития Российской Федерации.

(п. 38(3) введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

38(4). Оплата цены энергосервисного договора на общедомовые нужды осуществляется отдельно от платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения.

(п. 38(4) введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

38(5). Цена энергосервисного договора на общедомовые нужды определяется соглашением сторон такого договора.

(п. 38(5) введен [Постановлением](#) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)

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.

42. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

1. Настоящие Правила устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно — услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее — изменение размера платы).

2. Настоящие Правила не распространяются на отношения, возникающие в связи с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме (далее — собственники помещений), являющимися членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3. Для целей настоящих Правил услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

4. Для целей настоящих Правил установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями договоров, указанных в пункте 5 настоящих Правил.

5. В договоре управления многоквартирным домом, договоре о содержании и ремонте общего имущества, заключаемом с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоре с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом, может быть установлена меньшая продолжительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ по сравнению с требованиями, указанными в пункте 4 настоящих Правил, если это не приводит к снижению качества содержания и ремонта общего имущества.

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 и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{Дельта } P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где:

Дельта Р — размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей); P_y — стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m — количество календарных дней в месяце;

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

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 и ремонт 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 и ремонт жилого помещения.

12. Для уменьшения размера платы за содержание и ремонт 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.

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 и ремонт жилого помещения.

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.

-Техническая эксплуатация [жилищного фонда](#)

Техническая эксплуатация жилищного фонда осуществляется в соответствии с «Правилам и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 23.09.2003 года №170 .

Правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

- обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;
- проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;
- обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с собственниками, нанимателями и арендаторами

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;

- г) текущий ремонт;
д) капитальный ремонт

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
б) уборка мест придомовой территории;
в) уход за зелеными насаждениями

Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п/п	Конструктивные элементы отделки, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	2	3	4
1	Печи (с газоходами)	Печник-каменщик	1
2	Вентиляционные каналы и шахты:	Каменщик или жестянщик (в зависимости от конструкций)	
	в зданиях вентшахты		1
	и оголовки		1
3	Газоходы при горячем водоснабжении от газовых и дровяных колонок	То же	1
4	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	Слесарь-сантехник	по мере необходимости
	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	Слесарь-сантехник	1
	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	То же	1
5	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	1
6	Тепловые сети между тепловыми пунктами зданий	То же	в соответствии с договором
7	Мусоропроводы (все	Рабочий по	по мере

	устройства)	обслуживанию мусоропроводов и слесарь-сантехник	необходимости
8	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	в соответствии с договором
9	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	в соответствии с договором
10	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	- » -	в соответствии с договором
11	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер	в соответствии с договором
12	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	- » -	в соответствии с договором
13	Осмотр радио и теле-устройств: на кровлях на чердаках и в лестничных клетках	- » -	в соответствии с договором
14	Техническое обслуживание стационарных электроплит	- » -	в соответствии с договором
15	Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	- » -	в соответствии с договором

Примечания:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

2. В городах, где имеются специализированные службы, технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубочистами цехов пожарного надзора, а радио- и телеустройства — соответствующими ателье согласно договорам на техническое обслуживание специализированными организациями; газонагреватели, газовые плиты и т.п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.

3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в установленном порядке.

4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении
внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных
частей жилых домов и их оборудования**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	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	

в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
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)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	

Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
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 сут
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание:

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Журнал регистрации результатов осмотров жилого дома					
Дом N _____ по улице _____					
Дата и вид	Члены комиссии	Выявленная неисправ-	Кол-во в единицах	Вид ремонта по устранению	Примечание (фактическое)

осмотра		ность или повреждения	измерения	неисправности или повреждения. Сроки выполнения	выполнение, исполнители, др. условия)
Сведения заполняются по квартирам, местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т.д.) и элементам благоустройства					

Результаты осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения

Наименование конструкций оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за их счет)
---	---	--

1. Фундаменты
2. Стены
3. и т.д.

Перечень работ по содержанию жилых домов

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей — дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. 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.

В. 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 жалюзей.
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.

Г. 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 приборов 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.

Д. 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.

Журнал учета заявок населения на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в жилом доме (образец)				
Дата	Адрес и фамилия нанимателя (владельца)	Неисправность или повреждение (кратко)	Отметка об исполнении	
			дата	расписка работавшего
Примечание: в каждой организации по обслуживанию жилищного фонда ведутся отдельные журналы на санитарно-технические работы, на электротехнические работы, на работы по домово́й территории, а также связанные с ремонтом лестничных клеток, чердаков, подвалов, технических подполий, подъездов.				

Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта жилых домов

Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность, дн.
Плановый	1000 м2 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

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Печи и очаги

Работы по устранению неисправностей.

10. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

11. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

16. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые 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 согласованными государственными надзорными органами.

17. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов; крышных и иных автономных источников теплоснабжения; переоборудование печей для сжигания в них газа или угля; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м., устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих

конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров);

5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.

6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

7. Переустройство неветилируемых совмещенных крыш.

8. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта жилых зданий с полной или частичной заменой перекрытий и перепланировкой.

9. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.

10. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

4. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя: жилым помещением (плата за наем);

КонсультантПлюс: примечание.

Положения пункта 2 части 1 статьи 154 (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме [применяются](#) с 1 апреля 2016 года. Об особенностях включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения см. также [часть 10 статьи 12](#) указанного Закона.

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за 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. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

(п. 2 в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3) плату за коммунальные услуги.

1.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) плату за наем жилого помещения, устанавливаемую в соответствии со [статьей 156.1](#) настоящего Кодекса;

2) плату за коммунальные услуги.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

КонсультантПлюс: примечание.

Положения пункта 1 части 2 статьи 154 (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ) о включении

в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме [применяются](#) с 1 апреля 2016 года. Об особенностях включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения см. также [часть 10 статьи 12](#) указанного Закона.

1) плату за содержание жилого помещения, **включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом**, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за 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;

(п. 1 в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

(в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

(в ред. Федерального [закона](#) от 07.12.2011 N 417-ФЗ)

Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

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

(в ред. Федерального [закона](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) [платежных документов](#) (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в

представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.
(часть 2 в ред. Федерального [закона](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

2.1. Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в системе в срок, предусмотренный [частью 2](#) настоящей статьи.

(часть 2.1 введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

В соответствии с Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ по истечении четырех месяцев после дня вступления в силу указанного в [части 3 статьи 6](#) соглашения и до 1 января 2017 года положения части 2.2 статьи 155 (в редакции указанного Федерального закона) применяются только на территориях субъектов Российской Федерации, заключивших соответствующие соглашения. С 1 января 2017 года положения части 2.2 статьи 155 (в редакции указанного Федерального закона) применяются для всех субъектов Российской Федерации.

2.2. В случае неразмещения платежных документов и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в системе в срок, предусмотренный [частью 2](#) настоящей статьи, граждане и организации вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были размещены платежные документы и указанная информация в системе.

(часть 2.2 введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

2.3. Информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размещенная в системе, должна соответствовать сведениям, содержащимся в платежном документе, представленном в соответствии с [пунктом 1 части 2](#) настоящей статьи. При несоответствии сведений, содержащихся в платежном документе, представленном в соответствии с [пунктом 1 части 2](#) настоящей статьи, информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размещенной в системе, достоверной считается информация, размещенная в системе.

(часть 2.3 введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного [частью 7.1](#) настоящей статьи. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

4.1. Наниматель жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги наймодателю такого жилого помещения, если данным договором не предусмотрено внесение нанимателем платы за все или некоторые коммунальные услуги

ресурсоснабжающим организациям.

(часть 4.1 введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

5. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со [статьей 171](#) настоящего Кодекса.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

6. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со [статьей 171](#) настоящего Кодекса.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6.1. В случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится лицами, указанными в [пунктах 1 - 5 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного [частью 7.1](#) настоящей статьи.

(часть 6.1 в ред. Федерального [закона](#) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

6.2. Управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, которые получают плату за коммунальные услуги, осуществляют расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми такими управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), в соответствии с [требованиями](#), установленными Правительством Российской Федерации.

(часть 6.2 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

6.3. На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма

жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

(часть 6.3 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

7. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных [частью 7.1](#) настоящей статьи и [статьей 171](#) настоящего Кодекса.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](#), от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#))

7.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

(часть 7.1 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

7.2. В случае заключения лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частью 13 статьи 161](#) настоящего Кодекса, а также в случае, если договор управления многоквартирным домом заключен с указанным лицом в соответствии с [частью 8 статьи 161](#) настоящего Кодекса, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится такой управляющей организацией.

(часть 7.2 введена Федеральным [законом](#) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

7.3. При осуществлении застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, застройщику.

(часть 7.3 введена Федеральным [законом](#) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

7.4. При заключении застройщиком в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, такой управляющей организацией.

(часть 7.4 введена Федеральным [законом](#) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

8. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и

коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

9. Собственники жилых домов оплачивают услуги и работы по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

10. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

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

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 27.07.2010 [N 237-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

12. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

13. Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой [ставки](#) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

(в ред. Федерального [закона](#) от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#))

14.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере, установленном в порядке, предусмотренном [частью 14](#) настоящей статьи. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

(часть 14.1 введена Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#); в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

15. Наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим Кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц,

а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с [законодательством](#) о банках и банковской деятельности.

(часть пятнадцатая введена Федеральным [законом](#) от 03.06.2009 N 121-ФЗ)

16. При привлечении лицами, указанными в [части 15](#) настоящей статьи, представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

(часть 16 введена Федеральным [законом](#) от 28.12.2013 N 417-ФЗ)

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

(часть 17 введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

Статья 156. Размер платы за жилое помещение

КонсультантПлюс: примечание.

Положения части 1 статьи 156 (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ) о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме [применяются](#) с 1 апреля 2016 года. Об особенностях включения указанных расходов в состав платы за содержание жилого помещения см. также [часть 10 статьи 12](#) указанного Закона.

1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями [законодательства](#).

(в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

(в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе [способа](#) управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований). Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и

реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2012 [N 96-ФЗ](#), от 21.07.2014 [N 217-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

5. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда иным категориям граждан в соответствии с [частью 3 статьи 49](#) настоящего Кодекса, могут быть установлены другие (по сравнению с предусмотренными [частью 4](#) настоящей статьи и настоящей частью) условия определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

6. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

7. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном [статьями 45 - 48](#) настоящего Кодекса. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

(в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

8. Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

8.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с [методическими рекомендациями](#), утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта

(нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

(часть 8.1 введена Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

(часть 8.2 введена Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

9. Граждане, признанные в установленном настоящим Кодексом порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

9.1. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

(часть 9.1 введена Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

9.2. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, 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.

(часть 9.2 введена Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

10. Изменение размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 27.07.2010 [N 237-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

Статья 156.1. Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

(введена Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. Размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее в настоящей статье - плата за наем жилого помещения) устанавливается с учетом требования, определенного в соответствии с [частью 3](#) настоящей статьи, указанными в [пунктах 1 - 3 части 5 статьи 91.14](#) настоящего Кодекса органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с

договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в [порядке](#), установленном законодательством о градостроительной деятельности.

2. Плата за наем жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы, предусмотренные установленным в соответствии с [частью 5](#) настоящей статьи порядком.

3. Размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать максимальный размер указанной платы, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.

4. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в [порядке](#), установленном в соответствии с [частью 5](#) настоящей статьи.

5. [Порядок](#) установления, изменения, ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 157. Размер платы за коммунальные услуги

1. 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, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную [законодательством](#) Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в [порядке](#), которые установлены Правительством Российской Федерации. [Правила](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также [правила](#), обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 27.07.2010 [N 237-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

2. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные [частью 4 статьи 154](#)

настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в [порядке](#), установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.07.2010 N 237-ФЗ)

3. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в [порядке](#) (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 04.09.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")), установленном Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Начиная с 2016 года при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги не учитываются расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в 2015 году ([часть 11 статьи 12](#) Федерального закона от 29.06.2015 N 176-ФЗ).

Статья 157.1. Ограничение повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги

1. Не допускается повышение размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги выше предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях (далее - предельные индексы), утвержденных высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации). В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предельные индексы утверждаются по согласованию с представительными органами муниципальных образований.

1.1. Положения [части 1](#) настоящей статьи не распространяются на установленные Правительством Российской Федерации случаи применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг в случаях, предусмотренных [частью 1 статьи 157](#) настоящего Кодекса.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

КонсультантПлюс: примечание.

Об установлении предельных (максимальных) индексов на первый долгосрочный период см. [статью 4](#) Федерального закона от 28.12.2013 N 417-ФЗ.

2. Предельные индексы устанавливаются на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации, утвержденных Правительством Российской Федерации (далее - индексы по субъектам Российской Федерации). Предельные индексы и индексы по субъектам Российской Федерации устанавливаются на долгосрочный период (на срок не менее чем три года, если иное не установлено Правительством Российской Федерации) в соответствии с основами формирования индексов изменения размера платы граждан за

коммунальные услуги в Российской Федерации (далее - основы формирования индексов).

3. Основы формирования индексов утверждаются Правительством Российской Федерации и устанавливают:

1) порядок расчета, утверждения и применения индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов;

2) **основания и порядок** изменения индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов в течение периода их действия, а также основания и порядок выплаты компенсаций организациям, осуществляющим регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения, за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в связи с изменениями индексов по субъектам Российской Федерации и (или) предельных индексов;

3) **порядок** мониторинга и контроля за соблюдением индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов;

4) **основания и порядок** согласования предельных индексов представительными органами муниципальных образований;

5) **порядок** опубликования решений об установлении индексов по субъектам Российской Федерации и предельных индексов, а также информации о результатах контроля за соблюдением индексов по субъектам Российской Федерации и государственного жилищного надзора в области применения предельных индексов.

4. Контроль за соблюдением порядка утверждения предельных индексов осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. В случае нарушения порядка утверждения предельных индексов уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти выдает высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном **частью 1.1** настоящей статьи.

(в ред. Федеральных законов от 25.12.2012 **N 271-ФЗ**, от 28.12.2013 **N 417-ФЗ**, от 29.06.2015 **N 176-ФЗ**)

1.1. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением

сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2012 [N 96-ФЗ](#), от 21.07.2014 [N 217-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

5. Информация подлежащая раскрытию управляющей компанией

В соответствии с п.10 ст. 161 ЖК Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со [стандартом](#) раскрытия информации.

**Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 г.
«Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими
деятельность в сфере управления многоквартирными домами»**

Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами

1. Настоящий документ устанавливает требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее соответственно — управляющие организации, информация), а также к порядку, способам и срокам ее раскрытия.

2. Под управляющей организацией в настоящем документе понимается юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора, заключенного в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — договор управления).

Под раскрытием информации в настоящем документе понимается обеспечение доступа неограниченного круга лиц к информации (независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующей нахождение и получение информации.

3. Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

- 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.

4. Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке.

5. Управляющими организациями информация раскрывается путем:

- а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее — сеть Интернет), или на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в сети Интернет, или на официальном сайте органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность, в сети Интернет;
- б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее — официальные печатные издания);
- в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;
- г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

6. Информация размещается управляющей организацией на сайтах в сети Интернет, выбранных ею из числа сайтов, указанных в подпункте «а» пункта 5 настоящего документа. При этом информация должна быть доступна в течение 5 лет.

Управляющая организация обязана сообщать по запросу потребителей — граждан и организаций, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме (далее — потребитель), адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация.

На территориях, где отсутствует доступ к сети Интернет, информация раскрывается путем ее опубликования в официальных печатных изданиях в полном объеме, а также путем предоставления информации на основании письменных запросов.

7. Управляющая организация обязана размещать на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации и сообщать по запросу потребителей адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, а также наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

8. В рамках общей информации об управляющей организации раскрытию подлежат

следующие сведения:

- а) фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя;
- б) реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);
- в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;
- г) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб;
- д) перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;
- е) перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;
- ж) сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет.

9. В рамках информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации раскрытию подлежат следующие сведения:

- а) годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;
- б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);
- в) сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).

9(1). В рамках информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности товарищества или кооператива раскрытию подлежат следующие сведения:

а) годовая бухгалтерская отчетность товарищества или кооператива, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;

б) сметы доходов и расходов товарищества или кооператива на текущий год и год, предшествующий текущему году;

в) отчет о выполнении сметы доходов и расходов товарищества или кооператива за год, предшествующий текущему году;

г) протоколы общих собраний членов товарищества или кооператива, заседаний правления и ревизионной комиссии товарищества или кооператива, на которых рассматривались вопросы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома и (или) организацией предоставления коммунальных услуг (за текущий год и год, предшествующий текущему году);

д) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества или кооператива по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества или кооператива за текущий год и 2 года, предшествующих текущему году;

е) аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок годовой бухгалтерской отчетности товарищества и кооператива) за текущий год и 2 года, предшествующих текущему году.

10. В рамках информации о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых)

непосредственно управляющей организацией, раскрытию подлежат следующие сведения:

а) услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

б) услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:

услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

охрана подъезда;

охрана коллективных автостоянок;

учет собственников помещений в многоквартирном доме;

иные услуги по управлению многоквартирным домом.

11. В рамках информации о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме раскрытию подлежат следующие сведения:

а) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления;

б) сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

11(1). В рамках информации о порядке и об условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме товариществом или кооперативом раскрытию подлежат следующие сведения:

а) годовой план мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг, а также описание содержания каждой работы (услуги);

б) отчет о выполнении годового плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг;

в) сведения о заключении товариществом или кооперативом договоров об оказании услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг, а также иных договоров, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг, с

указанием количества заключенных договоров, сторон этих договоров, сроков и стоимости по каждому договору отдельно;

г) сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества коммунальных услуг и (или) превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

д) сведения о фактах выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ не в соответствии с устанавливаемыми Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

12. В случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежат количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздействия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

13. Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

13(1). Информация о средствах товарищества и кооператива должна содержать:

размер обязательных платежей и взносов, установленный общим собранием членов товарищества или кооператива, для членов товарищества или кооператива;

сведения об образовании резервного фонда товарищества или кооператива, иных специальных фондов товарищества или кооператива, в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, с указанием размера таких фондов.

14. В рамках информации о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы раскрытию подлежат следующие сведения:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации и подлежат обновлению в сроки, указанные в пункте 16 настоящего документа;

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

15. Информация, подлежащая раскрытию управляющей организацией путем размещения

на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации, должна быть доступна неограниченному кругу лиц в течение всего рабочего времени управляющей организации. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией.

Управляющие организации хранят копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации (включая все обновления), в течение 5 лет.

16. Изменения, внесенные в раскрытую информацию, подлежат опубликованию в тех же источниках, в которых первоначально была опубликована соответствующая информация, в следующие сроки:

- а) на официальном сайте в сети Интернет, указанном в подпункте «а» пункта 5 настоящего документа, — в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;
- б) в официальных печатных изданиях — в течение 30 дней со дня изменения соответствующих сведений;
- в) на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации — в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

17. Раскрытие информации может осуществляться на основании письменного запроса и запроса в электронном виде.

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

18. Информация на основании запроса в электронном виде предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса.

19. Ответ на запрос в электронном виде должен содержать текст запроса потребителя, запрашиваемую информацию, фамилию, имя, отчество и должность сотрудника управляющей организации или индивидуального предпринимателя, направляющего информацию потребителю.

20. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям хранятся управляющей организацией соответственно на электронном и бумажном носителях не менее 5 лет.

21. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации.

21(1). Предоставление информации по письменному запросу осуществляется товариществом и кооперативом лично потребителю по адресу фактического местонахождения органов управления товарищества или кооператива в течение 20 дней со дня поступления письменного запроса.

22. Письменный запрос, поступивший в адрес управляющей организации, подлежит регистрации в день его поступления с присвоением ему регистрационного номера и проставлением штампа соответствующей управляющей организации.

23. В письменном запросе, подписанном потребителем, указываются управляющая организация, в адрес которой направляется запрос, фамилия, имя и отчество (наименование юридического лица) потребителя, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагается суть заявления, а также указывается способ получения информации (посредством почтового отправления или выдачи лично потребителю).

6. Роль органов власти в процессе управления

многоквартирными домами

Органам местного самоуправления вменена в обязанность организация проведения проверок управляющих организаций.

Согласно новой ч. 1.1 статьи 165 ЖК РФ поводом для проведения проверки управляющей организации органом местного самоуправления является поступившее в ОМС обращение собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления ТСЖ о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 ст. 162 ЖК РФ организует проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В силу статьи 159. Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

КонсультантПлюс: примечание.

Постановлением Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 установлен федеральный стандарт максимально допустимой доли собственных расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи в размере 22 процентов.

1. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам **части 6** настоящей статьи, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного **прожиточного минимума** максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

2. Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

3. Субсидии предоставляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным им учреждением гражданам, указанным в **части 2** настоящей статьи, на основании их **заявлений** с учетом постоянно проживающих совместно с ними членов их семей.

(в ред. Федерального **закона** от 29.12.2006 N 258-ФЗ)

4. Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, установленного [частью 1 статьи 155](#) настоящего Кодекса.

5. Субсидии 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.

6. При определении прав граждан, проживающих в жилых помещениях любой формы собственности, на субсидии и расчете их размеров применяются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается для лиц, указанных в [пунктах 1 - 3 части 2](#) настоящей статьи, исходя из размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей по договорам социального найма, проживающих в жилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании, размера платы, используемой для расчета платы за содержание жилого помещения для указанных нанимателей, цен, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, используемых для расчета платы за коммунальные услуги для указанных нанимателей. Размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается для собственников жилых помещений исходя из размера платы, используемой для расчета платы за содержание жилого помещения для указанных нанимателей, минимального размера взноса на капитальный ремонт (при уплате в соответствии с настоящим Кодексом взносов на капитальный ремонт), цен, тарифов на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, и нормативов потребления коммунальных услуг, используемых для расчета платы за коммунальные услуги для указанных нанимателей.

(в ред. Федеральных законов от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

7. [Порядок](#) определения размера субсидий и [порядок](#) их предоставления, [перечень](#) прилагаемых к заявлению документов, [условия](#) приостановки и прекращения предоставления субсидий, [порядок](#) определения состава семьи получателя субсидии и [исчисления](#) совокупного дохода такой семьи, а также [особенности](#) предоставления субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации.

(часть восьмая в ред. Федерального [закона](#) от 29.12.2006 [N 258-ФЗ](#))

9. [Порядок](#) финансирования расходов на обеспечение предоставления субсидий, а также [порядок](#) финансирования расходов на предоставление субсидий гражданам, проходящим военную службу и проживающим в закрытых военных городках, устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Утратил силу с 1 января 2008 года. - Федеральный [закон](#) от 29.12.2006 [N 258-ФЗ](#).

11. Орган местного самоуправления может установить для расчета субсидий отличные от установленных региональных стандартов стандарты нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг, в том числе стоимости жилищно-коммунальных услуг для собственников жилых помещений, которые в соответствии с настоящим Кодексом

уплачивают взносы на капитальный ремонт, и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих такие субсидии. Дополнительные расходы на предоставление указанных в настоящей части субсидий финансируются за счет средств местного бюджета.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2006 [N 258-ФЗ](#), от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#))

12. Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг не предоставляются иностранным гражданам, если международными договорами Российской Федерации не предусмотрено иное.

Статья 160. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг

1. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

2. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке, установленном [статьей 159](#) настоящего Кодекса.

3. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг 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.

(часть 3 введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](#))

КонсультантПлюс: примечание.

Действие раздела VIII распространяется также на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров управления многоквартирными домами (Федеральный [закон](#) от 29.12.2004 [N 189-ФЗ](#)).

САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ЗАКОН

О СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКЕ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖДАН В САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

Принят
Сахалинской областной Думой
23 декабря 2010 года

(в ред. Законов Сахалинской области
от 19.10.2011 [N 101-ЗО](#), от 16.04.2012 [N 11-ЗО](#),
от 13.07.2012 [N 73-ЗО](#), от 24.01.2013 [N 1-ЗО](#),
от 27.12.2013 [N 126-ЗО](#), от 27.12.2013 [N 133-ЗО](#),
от 12.12.2014 [N 89-ЗО](#), от 30.03.2015 [N 11-ЗО](#),
от 07.04.2015 [N 18-ЗО](#), от 29.06.2015 [N 53-ЗО](#),
от 10.07.2015 [N 66-ЗО](#), от 10.07.2015 [N 69-ЗО](#),
от 10.07.2015 [N 76-ЗО](#), от 10.07.2015 [N 77-ЗО](#),
от 30.07.2015 [N 78-ЗО](#))

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Закона

1. Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с предоставлением мер социальной

поддержки отдельным категориям граждан в Сахалинской области за счет средств областного бюджета.

2. Действие настоящего Закона распространяется на граждан Российской Федерации, проживающих на территории Сахалинской области; на иностранных граждан и лиц без гражданства, постоянно проживающих на территории Сахалинской области, указанных в [пунктах 1 - 6 статьи 2](#) настоящего Закона; на лиц, выехавших на постоянное место жительства за пределы Сахалинской области, указанных в [пункте 1 статьи 2](#), награжденных памятной медалью Сахалинской области "В честь 60-летия освобождения Южного Сахалина и Курильских островов от японских милитаристов", и [пунктах 7, 12, 13 и 18 статьи 2](#) настоящего Закона.
(в ред. Законов Сахалинской области от 24.01.2013 [N 1-3О](#), от 12.12.2014 [N 89-3О](#))

Статья 2. Круг лиц, имеющих право на меры социальной поддержки

Меры социальной поддержки предоставляются:

1) участникам Великой Отечественной войны;
2) бывшим несовершеннолетним узникам концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны (далее - бывшие несовершеннолетние узники фашизма);

3) лицам, награжденным знаком "Жителю блокадного Ленинграда";

4) лицам, проработавшим в тылу в период с 22 июня 1941 года по 9 мая 1945 года не менее шести месяцев, исключая период работы на временно оккупированных территориях СССР, либо награжденным орденами или медалями СССР за самоотверженный труд в период Великой Отечественной войны (далее - участники трудового фронта);

4-1) инвалидам боевых действий, а также военнослужащим и лицам рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, ставшим инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученным при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей) (далее - инвалиды боевых действий);
(п. 4-1 введен [Законом](#) Сахалинской области от 10.07.2015 [N 76-3О](#))

4-2) ветеранам боевых действий;
(п. 4-2 введен [Законом](#) Сахалинской области от 10.07.2015 [N 76-3О](#))

4-3) членам семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий и ветеранов боевых действий, членам семей военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и органов государственной безопасности, погибших при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей), членам семей военнослужащих, погибших в плену, признанных в установленном порядке пропавшими без вести в районах боевых действий (далее - члены семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий и ветеранов боевых действий);
(п. 4-3 введен [Законом](#) Сахалинской области от 10.07.2015 [N 76-3О](#))

4-4) членам семей погибших (умерших) инвалидов Великой Отечественной войны и участников Великой Отечественной войны, членам семей погибших в Великой Отечественной войне лиц из числа личного состава групп самозащиты объектовых и аварийных команд местной противовоздушной обороны, а также членам семей погибших работников госпиталей и больниц города Ленинграда (далее - члены семей погибших (умерших) инвалидов Великой Отечественной войны и участников Великой Отечественной войны);
(п. 4-4 введен [Законом](#) Сахалинской области от 10.07.2015 [N 76-3О](#))

5) реабилитированным лицам в соответствии с [Законом](#) Российской Федерации от 18 октября 1991 года [N 1761-1](#) "О реабилитации жертв политических репрессий" (далее - Закон Российской

Федерации "О реабилитации жертв политических репрессий");

6) лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий в соответствии с [Законом](#) Российской Федерации "О реабилитации жертв политических репрессий";

7) лицам, имеющим звание "Почетный гражданин Сахалинской области";

8) лицам, имеющим звание "Ветеран труда", ветеранам военной службы и ветеранам государственной службы (далее - ветераны труда);

9) лицам, имеющим звание "Ветеран труда Сахалинской области" (далее - ветераны труда Сахалинской области);

10) инвалидам;

11) неработающим пенсионерам, проживающим на территории Сахалинской области и получавшим до 1 января 1992 года персональные пенсии союзного, республиканского и местного значения (далее - неработающие персональные пенсионеры союзного, республиканского и местного значения);

12) неработающим пенсионерам, замещавшим должности председателя Сахалинского облисполкома, председателя Сахалинского областного Совета народных депутатов, главы администрации Сахалинской области, губернатора Сахалинской области и первого секретаря Сахалинского областного комитета КПСС, депутата Сахалинской областной Думы первого созыва, работавшего на профессиональной постоянной основе, при наличии стажа работы в указанных должностях не менее одного года;

13) неработающим пенсионерам, замещавшим должности заместителя председателя Сахалинского облисполкома, второго секретаря (секретаря) Сахалинского областного комитета КПСС, заместителя председателя Сахалинского областного Совета народных депутатов, председателя областного комитета народного контроля, вице-губернатора Сахалинской области, осуществлявшего полномочия до 12 сентября 1998 года, при наличии стажа работы в указанных должностях не менее трех лет;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 19.10.2011 N 101-3O)

13-1) неработающим пенсионерам, не имеющим прав на социальную поддержку по иным основаниям;

(п. 13-1 введен [Законом](#) Сахалинской области от 24.01.2013 N 1-3O)

13-2) неработающим пенсионерам, достигшим возраста 65 и 60 лет (соответственно мужчины и женщины), получающим пенсию в размере ниже двукратной величины прожиточного минимума, установленной в соответствии с [частью 2 статьи 4](#) Закона Сахалинской области от 24 июня 1998 года N 67 "О прожиточном минимуме в Сахалинской области" для пенсионеров в Сахалинской области;

(п. 13-2 введен [Законом](#) Сахалинской области от 12.12.2014 N 89-3O)

13-3) гражданам, родившимся в период с 22 июня 1928 года по 3 сентября 1945 года;

(п. 13-3 введен [Законом](#) Сахалинской области от 10.07.2015 N 77-3O)

13-4) гражданам старше 70 лет.

(п. 13-4 введен [Законом](#) Сахалинской области от 10.07.2015 N 77-3O)

14) родителям (матерям, не имеющим мужей; отцам, не имеющим жен) военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы по призыву;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 30.07.2015 N 78-3O)

15) гражданам Российской Федерации, имеющим стаж работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях 40 и более календарных лет;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 24.01.2013 N 1-3O)

16) утратил силу с 1 января 2015 года. - [Закон](#) Сахалинской области от 27.12.2013 N 133-3O.

17) гражданам, не имеющим группы инвалидности, нуждающимся в обеспечении протезно-ортопедических изделий по медицинским показаниям;

(п. 17 введен [Законом](#) Сахалинской области от 12.12.2014 N 89-3O)

18) неработающим членам семей граждан, проживавших на территории Сахалинской

области и погибших в авиакатастрофе 20 августа 2003 года;
(п. 18 введен [Законом](#) Сахалинской области от 12.12.2014 N 89-ЗО)

19) гражданам, выезжающим на лечение, консультацию, обследование в медицинские организации государственной системы здравоохранения.
(п. 19 введен [Законом](#) Сахалинской области от 12.12.2014 N 89-ЗО)

Обращаем Ваше внимание, что в силу статьи 14-4. Социальная поддержка граждан старше 70 лет (введена Законами Сахалинской области от 10.07.2015 N 77-ЗО, от 30.07.2015 N 78-ЗО)

Граждане старше 70 лет предоставляются следующие меры социальной поддержки в том числе - освобождение от взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» утверждено положение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования.

Закон Сахалинской области от 23.12.2013 № 76-ЗО (в ред. Закона Сахалинской области от 23.12.2013 № 119-ЗО) в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации регулирует отдельные вопросы в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области.

**Статья 1. Формирование фонда капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-ЗО)**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области (далее - фонд капитального ремонта):

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет лица, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской

области (далее - региональный оператор), в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

2. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО.

3. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение четырех месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

(часть 3 введена [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

4. При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта, предусмотренного [пунктом 1 части 1](#) настоящей статьи, минимальный размер фонда капитального ремонта должен составлять 70 процентов стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенному в региональную программу капитального ремонта по данному многоквартирному дому, рассчитанной исходя из размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Сахалинской области, утвержденного постановлением Правительства Сахалинской области.

(часть 4 введена [Законом](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-ЗО)

Статья 1-1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт
общего имущества в многоквартирных домах
(введена [Законом](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-ЗО)

1. Основные положения по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Сахалинской области (далее - минимальный размер взноса):

1) минимальный размер взноса определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения;

2) минимальный размер взноса на 2014 год устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области, единый на всей территории Сахалинской области, в размере, не превышающем размера федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на один квадратный метр общей площади жилья в месяц, установленного на 2014 год для Сахалинской области [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2013 года N 146 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 - 2015 годы";

3) минимальный размер взноса на 2015 год и последующие годы устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области в размере, не превышающем размер федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на один квадратный метр общей площади жилья в месяц, установленный на соответствующий год для Сахалинской области;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-ЗО)

4) минимальный размер взноса устанавливается ежегодно до 1 июня очередного года реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа);

5) расчет минимального размера взноса, подготовка и направление в Правительство Сахалинской области проекта постановления, устанавливающего минимальный размер взноса, осуществляются органом исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющим функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области (далее - уполномоченный орган).

2. Порядок расчета минимального размера взноса на 2015 год и последующие годы:

1) минимальный размер взноса на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах в месяц рассчитывается путем деления удельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов на срок реализации региональной программы, предусмотренный [частью 1 статьи 6](#) настоящего Закона, исчисленный в календарных месяцах;

2) удельная стоимость капитального ремонта многоквартирных домов рассчитывается путем деления оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах без учета площади помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

3) оценочная стоимость капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов определяется как суммарная стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. При этом перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах включает в себя услуги и работы по капитальному ремонту многоквартирных домов, указанные в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [статье 7](#) настоящего Закона (далее - установленный перечень);

4) стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту, входящей в установленный перечень, определяется на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов за предшествующие три года с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год актуализации региональной программы - индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии - индексов потребительских цен.

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.
(часть 3 введена [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

Статья 2. Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Сахалинской области устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 3. Региональный оператор

1. Региональный оператор - специализированная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области.

2. Решение о создании регионального оператора принимается постановлением Правительства Сахалинской области.

3. Региональный оператор учреждается уполномоченным органом.

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

4. Учредительные документы регионального оператора утверждаются постановлением Правительства Сахалинской области.

4-1. Руководитель регионального оператора назначается на конкурсной основе в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области.

(часть 4-1 введена [Законом](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-ЗО)

5. Имущество регионального оператора формируется в соответствии с [частью 1 статьи 179](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

(часть 5 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

5-1. Имущество регионального оператора для выполнения его функций используется в порядке, установленном Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области.

(часть 5-1 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

5-2. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

(часть 5-2 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

6. Региональный оператор выполняет функции, предусмотренные Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

(часть 6 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

7. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО.

8. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования.

9. Утратила силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО.

10. Региональный оператор осуществляет свою деятельность в порядке, установленном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, законом Сахалинской области и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области.

11. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти Сахалинской области, осуществляющим функции по выработке и реализации региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области, в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области.

12. Порядок принятия решения о проведении аудита годовой бухгалтерской отчетности (финансовой) отчетности, утверждения договора с аудиторской организацией, порядок и сроки размещения годового отчета регионального оператора и аудиторского заключения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

13. Региональный оператор несет ответственность в соответствии с законодательством

Российской Федерации.
(часть 13 введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

Статья 3-1. Порядок выполнения
региональным оператором своих функций
(введена [Законом](#) Сахалинской области
от 23.12.2013 N 119-ЗО)

1. При выполнении функции по аккумулированию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете (счетах) регионального оператора, региональный оператор:

1) заключает в порядке, установленном [статьей 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, договоры о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта с собственниками помещений в многоквартирных домах, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также с собственниками, не принявшими решения о способе формирования фонда капитального ремонта в случаях, установленных [частью 7 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) организует начисление, сбор и учет взносов, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах.

2. При выполнении функции по открытию на свое имя специальных счетов и совершению операций по этим счетам региональный оператор:

1) открывает специальный счет (счета) в банке или другой кредитной организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, соответствующей требованиям, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и осуществляющей деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Сахалинской области;

(п. 1 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

1-1) открывает специальный счет (счета) в российской кредитной организации, которая соответствует требованиям, установленным [частью 2 статьи 176](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, отобранной им по результатам конкурса, в случае, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (счета), в соответствии с [пунктом 5 части 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации считается переданным на усмотрение регионального оператора. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются постановлением Правительства Сахалинской области;

(п. 1-1 введен [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

2) дает указания банку или другим кредитным организациям о проведении операции по перечислению со специального счета денежных средств при предоставлении документов, предусмотренных [частью 4 статьи 177](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) дает распоряжение банку или другим кредитным организациям о проведении операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении документов, предусмотренных [частью 5 статьи 177](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. При выполнении функции по осуществлению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, региональный оператор:

1) обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по

капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

2) привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области, и заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;

3) контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

4) осуществляет приемку выполненных работ на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах;

5) осуществляет в гарантийный период мониторинг качества проведенного капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, взаимодействует с подрядными организациями - исполнителями работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по вопросам устранения выявленных нарушений;

6) ведет претензионно-исковую работу в связи с реализацией полномочий, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством Сахалинской области и уставом регионального оператора;

7) заключает договор об осуществлении функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями в следующих случаях:

а) по инициативе органа местного самоуправления и (или) муниципального бюджетного учреждения;

б) в случае удаленности многоквартирного дома, в котором требуется проведение капитального ремонта, от места нахождения регионального оператора при наличии согласия органа местного самоуправления и (или) муниципального бюджетного учреждения.

4. При выполнении функции по финансированию расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета Сахалинской области и (или) местного бюджета, региональный оператор:

1) производит оплату по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании акта приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в [пункте 2 части 4](#) настоящей статьи);

2) осуществляет предварительную оплату (аванс) в размере не более 30 процентов стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в установленный перечень, на основании договора на оказание услуг и (или) выполнение работ.

5. При выполнении функции по взаимодействию с органами государственной власти Сахалинской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора, региональный оператор:

1) представляет информацию уполномоченному органу по вопросам обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах;

2) представляет сведения органу государственного жилищного надзора в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

3) представляет информацию органам, указанным в [части 3 статьи 186](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляющим финансовый контроль за использованием средств

соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

6. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в финансовом органе Сахалинской области.

(часть 6 введена [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

7. Функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения, на основании договора, заключенного с региональным оператором. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.

(часть 7 введена [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

Статья 4. Требования к финансовой устойчивости регионального оператора (в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-ЗО)

1. Региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта средства в объеме взносов на капитальный ремонт, поступивших и не израсходованных за предшествующий год, а также не более 80 процентов от прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

2. При расчете объема взносов, поступивших на счета регионального оператора на капитальный ремонт за предшествующий год, и (или) при расчете прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году не учитываются средства, полученные из иных источников, в том числе из бюджетов всех уровней.

Статья 5. Государственная поддержка капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

1. Государственная поддержка капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - государственная поддержка) предоставляется в денежной форме, в форме гарантий, поручительств по кредитам или займов в соответствии с региональной программой.

2. Получателями средств государственной поддержки (далее - получатель, получатели) являются:

1) региональный оператор;

2) товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооперативы или иной специализированный потребительский кооператив, созданный в соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации;

3) управляющая организация.

(п. 3 введен [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

3. Условия предоставления государственной поддержки:

1) - 2-1) утратили силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-ЗО;

3) включение многоквартирного дома в региональную программу;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-ЗО)

4) наличие утвержденного органом местного самоуправления краткосрочного (сроком до трех лет) плана реализации региональной программы в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, предусматривающего меры муниципальной поддержки капитального ремонта в размере не менее пяти процентов от общего

объема средств, необходимых для проведения капитального ремонта этих домов в соответствии с региональной программой;

5) - 6) утратили силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30;

Пункт 7 части 3 статьи 5 вступает в силу с 1 января 2017 года ([Закон](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30).

7) непревышение пятнадцатипроцентного уровня задолженности собственников помещений в многоквартирном доме перед региональным оператором или владельцем специального счета по взносам на капитальный ремонт.

(п. 7 введен [Законом](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

4. Государственная поддержка предоставляется в следующем порядке:

1) объем предоставления государственной поддержки определяется в соответствии с лимитами бюджетных обязательств, предусмотренных законом Сахалинской области об областном бюджете Сахалинской области на очередной финансовый год и плановый период, уполномоченному органу на указанные цели;

2) государственная поддержка предоставляется получателям на основании соглашения, заключаемого между получателем и уполномоченным органом;

3) получатель для получения государственной поддержки представляет в уполномоченный орган заявку по форме, установленной уполномоченным органом. Порядок и сроки рассмотрения заявки на получение государственной поддержки устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области;

4) уполномоченный орган отказывает в предоставлении государственной поддержки в случае невыполнения условий, предусмотренных [частью 3](#) настоящей статьи.

(часть 4 в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

5. Государственная поддержка предоставляется в безналичной форме путем зачисления средств на банковский счет получателя. Перечисление средств государственной поддержки осуществляется уполномоченным органом в порядке очередности поступивших заявок на предоставление данной поддержки. Очередность предоставления государственной поддержки определяется уполномоченным органом на основании даты и номера регистрации заявки на предоставление государственной поддержки.

6. Получатель представляет уполномоченному органу финансовую отчетность об использовании государственной поддержки в порядке и сроки, установленные уполномоченным органом.

7. Контроль за целевым и эффективным использованием государственной поддержки получателями осуществляется в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации. В случае выявления фактов нецелевого использования государственной поддержки получатель осуществляет ее возврат уполномоченному органу в соответствии с условиями соглашения, заключенного между получателем и уполномоченным органом.

Статья 6. Порядок подготовки и утверждения региональной программы, а также требования к ней (в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-30)

1. Региональная программа утверждается постановлением Правительства Сахалинской области не позднее шести месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона. Установить срок действия региональной программы 30 лет.

2. Для подготовки региональной программы лица, ответственные за управление многоквартирными домами, а при непосредственном управлении многоквартирным домом, лица,

предусмотренные [частью 3 статьи 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение одного месяца со дня вступления в силу настоящего Закона представляют в уполномоченные органы местного самоуправления муниципальных образований Сахалинской области информацию о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в форме электронного паспорта многоквартирного дома, утвержденного Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

3. Информация, предусмотренная [частью 2](#) настоящей статьи, а также результаты проведенного мониторинга технического состояния всех многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, направляются органами местного самоуправления в уполномоченный орган не позднее двух месяцев со дня вступления в силу настоящего Закона.

4. Уполномоченный орган в течение двух месяцев со дня представления документов, указанных в [части 3](#) настоящей статьи, всеми муниципальными образованиями Сахалинской области подготавливает региональную программу и далее вносит ее в Правительство Сахалинской области для утверждения.

5. Региональная программа содержит:

- 1) основные цели и задачи;
- 2) плановые показатели выполнения региональной программы;
- 3) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Сахалинской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, многоквартирных домов, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирных домов, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную Правительством Сахалинской области. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы постановлением Правительства Сахалинской области определяются порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В региональную программу капитального ремонта не включаются также дома, в которых имеется менее чем три квартиры;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-3O)

- 4) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- 5) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе сроки выполнения каждого вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-3O)

- 6) утратил силу. - [Закон](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-3O.

6. Краткосрочные планы (сроком до трех лет) реализации региональной программы, предусмотренные [частью 7 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, утверждаются в порядке, установленном постановлением Правительства Сахалинской области.

7. Региональная программа подлежит актуализации не реже одного раза в год путем внесения изменений в региональную программу не позднее 1 декабря текущего года.

8. Основанием для актуализации региональной программы является:

- 1) ввод новых многоквартирных домов в эксплуатацию, передача многоквартирных домов в муниципальную собственность, признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим

сносу, снос многоквартирных домов;

2) изменение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;

3) проведение капитального ремонта;

4) принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний период;

5) признание многоквартирного дома требующим капитального ремонта в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, определяемым постановлением Правительства Сахалинской области.

(п. 5 введен [Законом](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-ЗО)

9. Предложения по актуализации региональной программы капитального ремонта с приложением документов, подтверждающих наличие оснований, предусмотренных [частью 8](#) настоящей статьи и информация, предусмотренная [частью 2](#) настоящей статьи в отношении домов, введенных в эксплуатацию в период, предшествующий актуализации региональной программы, направляются органами местного самоуправления в уполномоченный орган ежегодно не позднее 1 октября. Уполномоченный орган проверяет обоснованность этих предложений, обобщает их и осуществляет подготовку изменений в региональную программу.

10. Региональная программа капитального ремонта и краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта размещаются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с [частью 8 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

(часть 10 введена [Законом](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-ЗО)

Статья 7. Перечень услуг и (или) работ
по капитальному ремонту общего имущества
в многоквартирном доме
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области
от 28.04.2014 N 20-ЗО)

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, включает помимо установленных [частью 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации следующие услуги и (или) работы:

1) выполнение инженерных изысканий;

2) подготовка проектной документации;

3) осуществление авторского надзора;

4) осуществление государственной экспертизы проектной документации;

5) осуществление строительного контроля;

6) экспертиза сметной документации;

7) утепление фасада;

8) переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

9) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

2. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется постановлением Правительства Сахалинской

области. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в [части 1 статьи 166](#) Жилищного кодекса Российской Федерации и [части 1](#) настоящей статьи, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Статья 8. Критерии очередности осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Очередность осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе исходя из критериев, установленных [частью 3 статьи 168](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и следующих критериев очередности:

- 1) износ многоквартирного дома;
 - 2) срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);
 - 3) объем фактически поступивших взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4) дата последнего проведения капитального ремонта каждого конструктивного элемента общего имущества многоквартирного дома.
- (п. 4 введен [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

Статья 8-1. Порядок зачета средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах (введена [Законом](#) Сахалинской области от 23.12.2013 N 119-ЗО)

1. В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с [частью 4 статьи 190](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме для зачета средств, предусмотренных [частью 1](#) настоящей статьи, представляют региональному оператору следующие документы:

- 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение общего собрания о выполнении работ по капитальному ремонту с указанием перечня работ, их стоимости, порядка и источников их финансирования;
- 2) договор о проведении работ по капитальному ремонту;
- 3) акт приемки выполненных работ по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) документы, подтверждающие оплату выполненных работ по договору на оказание услуг и

(или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Региональный оператор осуществляет проверку достоверности и полноты представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах или мотивированное решение об отказе в его осуществлении.

4. Основанием для отказа в осуществлении зачета средств является наличие хотя бы одного из следующих обстоятельств:

1) подача документов о зачете средств лицом, не уполномоченным действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме;

2) представление не в полном объеме и (или) недостоверных сведений, указанных в [части 2](#) настоящей статьи.

5. Уведомление о принятом решении направляется собственникам помещений в многоквартирном доме в течение 20 дней со дня его принятия.

Статья 9. Использование средств фонда капитального ремонта на снос или реконструкцию

Порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме и порядок использования средств фонда капитального ремонта на снос или реконструкцию многоквартирного дома в случаях, предусмотренных Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 10. Предоставление сведений о поступивших средствах в фонд капитального ремонта

Порядок предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с [частью 7 статьи 177](#) и [статьей 183](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений устанавливаются постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 11. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Привлечение региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных [частью 3 статьи 182](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на конкурсной основе. Порядок такого привлечения устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области.
(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 28.04.2014 N 20-30)

Статья 12. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Порядок и сроки предоставления владельцем специального счета сведений в орган

государственного жилищного надзора Сахалинской области:

1) в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета представить в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 170](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета;

2) ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о размере остатка средств на специальном счете;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

3) ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

2. Порядок и сроки предоставления региональным оператором сведений в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области:

1) ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области адресный перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

2) ежеквартально в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в орган государственного жилищного надзора Сахалинской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

(в ред. [Закона](#) Сахалинской области от 22.06.2015 N 45-30)

Статья 13. Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт

Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и за обеспечением сохранности этих средств устанавливается постановлением Правительства Сахалинской области.

Статья 14. Вступление в силу настоящего Закона

Настоящий Закон вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 29 мая 2014 г. N 255

**ОБ УСТАНОВЛЕНИИ МИНИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ВЗНОСА
НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НА ТЕРРИТОРИИ
САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ НА 2015 ГОД**

(в ред. Постановлений Правительства Сахалинской области
от 24.04.2015 [N 135](#), от 25.06.2015 [N 232](#))

В соответствии со [статьей 167](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, [статьей 1-1](#) Закона Сахалинской области от 15 июля 2013 года N 76-ЗО "О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Сахалинской области" Правительство Сахалинской области постановляет:

1. Установить минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на всей территории Сахалинской области на 2015 год в размере 6,0 рубля на квадратный метр в месяц.

(в ред. [Постановления](#) Правительства Сахалинской области от 24.04.2015 N 135)

2. Меры социальной поддержки по оплате жилого помещения распространяются на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Разъяснения о мерах социальной поддержки дает министерство социальной защиты Сахалинской области, ГКУ "Центр социальной поддержки Сахалинской области".

(п. 2 введен [Постановлением](#) Правительства Сахалинской области от 25.06.2015 N 232)

3. Опубликовать настоящее постановление в газете "Губернские ведомости" и разместить на официальном сайте Губернатора и Правительства Сахалинской области.

3. Исключен. - [Постановление](#) Правительства Сахалинской области от 25.06.2015 N 232.

8. Примерные условия договора управления многоквартирным домом и методические рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений многоквартирных домах.

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

ПРИКАЗ
от 31 июля 2014 г. N 411/пр

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРИМЕРНЫХ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ И МЕТОДИЧЕСКИХ
РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ПОРЯДКУ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ
СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

В соответствии с [пунктом 3](#) постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 "Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" в целях разъяснения [Правил](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов приказываю:

1. Утвердить прилагаемые:

- а) [Примерные условия](#) договора управления многоквартирным домом;
- б) Методические [рекомендации](#) по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

2. Департаменту жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережения и повышения энергетической эффективности (О.Н. Демченко) и Административно-кадровому департаменту (А.А. Мартынову) в течение 10 дней со дня подписания настоящего приказа обеспечить его размещение на официальном сайте Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.В. Чибиса.

Министр
М.А.МЕНЬ

Утверждены
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 31 июля 2014 г. N 411/пр

ПРИМЕРНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В целях оказания управляющей организацией услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным

домом деятельности в договор управления многоквартирным домом (далее - договор управления) рекомендуется включать следующие примерные условия:

1. Условие о сторонах договора управления.

1.1. Договор управления с управляющей организацией как исполнителем по договору заключается следующими лицами, выступающими заказчиком по такому договору:

- а) собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- в) лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче;
- г) застройщиком многоквартирного жилого дома, в случаях, когда застройщик не может осуществлять управление многоквартирным домом по причине несоответствия стандартам и [правилам](#) деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416.

1.2. Договор управления содержит сведения о лицах, уполномоченных на заключение такого договора, а также сведения об основаниях возникновения у данных лиц полномочий (права) на заключение такого договора, которыми являются:

- а) для лиц, указанных в [подпункте "а" подпункта 1.1](#) настоящих примерных условий:
 - документ, удостоверяющий личность (для физических лиц), устав (для юридических лиц);
 - документы, подтверждающие наличие в собственности жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме;
 - протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией (далее - протокол общего собрания). В зависимости от очной или заочной формы проведения общего собрания протокол общего собрания оформляется в соответствии с примерной формой, приведенной в [приложении N 3](#) или [приложении N 5](#) к Методическим рекомендациям по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным настоящим приказом;
 - протокол общего собрания, на котором принято решение о выборе управляющей организации в лице той управляющей организации, с которой заключается договор управления;
 - протокол открытого конкурса по выбору управляющей организации <*>;

<*> Данное условие распространяется на случаи, в которых управляющая организация выбрана по конкурсу органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

- доверенность (в случае если договор заключается иным лицом по доверенности);
- б) для лиц, указанных в [подпункте "б" подпункта 1.1](#) настоящих примерных условий:
 - устав товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива;
 - протокол общего собрания, на котором принято решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией;
 - протокол общего собрания, на котором принято решение о выборе управляющей организации в лице той управляющей организации, с которой заключается договор управления;
- в) для лиц, указанных в [подпункте "в" подпункта 1.1](#) настоящих примерных условий:
 - документ, удостоверяющий личность (для физических лиц), устав (для юридических лиц);
 - копии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передаточные акты или иные документы о передаче помещения в многоквартирном доме;
 - доверенность (в случае если договор заключается иным лицом по доверенности);

г) для лиц, указанных в [подпункте "г" подпункта 1.1](#) настоящих примерных условий:

- устав;
- разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;
- решение органа управления застройщика многоквартирного жилого дома, уполномоченного

в соответствии с уставом на принятие решений о заключении договоров управления.

2. Условие о месте исполнения договора управления с указанием адреса многоквартирного дома и состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление (примерная форма описания состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома приведена в [Приложении N 1](#) к настоящим примерным условиям).

3. Условие о предмете договора управления (состав выполняемых по договору управления работ, оказываемых услуг и (или) видах деятельности, отнесенных законодательством Российской Федерации к сфере управления многоквартирными домами, в том числе:

а) перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; <*>

<*> Указывается исходя из минимального [перечня](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290, либо исходя из расширенного перечня, который может включать перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень непредвиденных работ текущего и капитального характера.

б) перечень коммунальных услуг, предоставление которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках договора управления в порядке, установленном [Правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) в зависимости от степени благоустройства такого дома;

в) перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих [правилам](#) осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416) и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в [частях 1 - 1.2 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) перечень услуг (работ) по капитальному ремонту, которые могут оказываться и выполняться управляющей организацией или иной подрядной организацией. <*>

<*> Включается в договор управления по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом требований, предусмотренных [Жилищным кодексом](#) Российской Федерации, если договором управления не предусмотрен порядок оказания и выполнения таких услуг, работ по отдельному договору.

4. Условие о дате начала оказания и (или) выполнения перечисленных в [пункте 3](#) настоящих примерных условий работ (услуг) и видов деятельности, периодичности и сроках их выполнения, сроках сдачи-приемки работ (услуг).

5. Условие о порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе порядок взаимодействия с товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским

кооперативом или застройщиком многоквартирного жилого дома по вопросам управления многоквартирным домом.

6. Условие о порядке выполнения работ и (или) оказания услуг по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также о порядке изменения соответствующего перечня работ и услуг, включая информацию об инициаторе таких изменений, форме подготовки предложений о внесении изменений и порядке их рассмотрения и утверждения, а также порядке оплаты работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае, если вносятся изменения в указанные перечни работ и услуг.

7. Условие о порядке предоставления коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, включая указание даты, с которой управляющая организация обязана приступить к предоставлению коммунальных услуг [<*>](#), требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг, порядок и сроки определения объема предоставленных коммунальных услуг, коммунального ресурса (включая порядок и сроки снятия собственником помещения показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета (при наличии) и передачи в управляющую организацию, а также снятия показаний соответствующих приборов учета и проверки их состояния управляющей организацией в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации), основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг, обязанности, права и ответственность собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и управляющей организации в отношении по предоставлению (потреблению) коммунальной услуги, включая порядок и сроки информирования собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о размерах тарифов и нормативах потребления коммунальных услуг или об их изменении.

[<*>](#) В соответствии с [пунктом 14](#) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, в том числе с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по итогам проведения открытого конкурса, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

8. Условие о порядке организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

а) в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете: виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которые осуществляются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как включенные, так и не включенные в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемые за счет взносов на капитальный ремонт, а также порядок их осуществления и другие условия;

б) в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора: виды услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее - дополнительных взносов на капитальный ремонт) управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору, и (или) виды и объемы работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия

собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт управляющей организации.

9. Условие о цене договора управления, порядке определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт общего имущества, в том числе сверх минимального взноса или дополнительного взноса, и порядке внесения соответствующей платы и взносов и порядке их изменения.

Цена договора управления может определяться исходя из планово-договорной стоимости фактически выполненных работ и оказанных услуг, включенных в перечень работ, услуг в соответствии с подпунктами [пункта 3](#) настоящих примерных условий, и стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, при этом:

а) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на указанный в договоре управления период исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в перечень работ, услуг в соответствии с [подпунктами "в", "г" пункта 3](#) настоящих примерных условий, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, пропорционально доле собственника на общее имущество в многоквартирном доме и периода (количества месяцев) оплаты соответствующей планово-договорной стоимости работ, услуг, соразмерно которой определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если договором управления предусматривается возможность создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ за счет целевых средств, которая управляющая организация получает собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, то в договоре управления должны содержаться порядок учета и расходования таких целевых средств, в том числе случаи, когда указанные средства не включаются в цену договора управления.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может определяться на период более одного календарного года с учетом применения указанного в договоре управления индекса к планово-договорной стоимости работ, услуг, установленной в договоре управления на соответствующий год действия такого договора.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с [Правилами](#) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, а также условиями договора управления;

б) размер платы за коммунальные услуги в договоре управления определяется в порядке, установленном [правилами](#) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 с учетом порядка перерасчетов и изменения такой платы, установленного указанными правилами;

в) взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения соответственно видам работ, включенных в перечень работ, услуг в соответствии с [подпунктом "г" пункта 3](#) настоящих примерных условий, и периоду внесения такого взноса;

г) условие о цене договора управления может также включать порядок использования денежных средств на нужды содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, полученных управляющей организацией в результате экономии, в том числе в результате проведения энергосберегающих мероприятий в многоквартирном доме.

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

11. Условие о порядке и случаях:

а) допуска в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации представителей управляющей организации в жилое или нежилое помещение для осмотра общего имущества многоквартирного дома, включая порядок и периодичность допуска представителей управляющей организации в занимаемое собственником или пользователем помещения в этом доме жилое (нежилое) помещение, а также информацию о лицах, уполномоченных на проведение соответствующего осмотра;

б) доступа к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов организаций, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или передачу этих таких ресурсов для обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию, а также проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

12. Условие о порядке информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме, включая состав, порядок, случаи и сроки предоставления информации, связанной:

а) с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, в том числе информации о составе общего имущества многоквартирного дома и характеристиках его технического состояния;

б) с предоставлением коммунальных услуг, в том числе показаний приборов учета, количества проживающих в жилых помещениях, площади помещений;

в) с исполнением управляющей организацией договора управления и передаваемой собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме управляющей организации, в том числе список лиц, уполномоченных собственниками помещений на осуществление информационного взаимодействия с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом;

г) с исполнением управляющей организацией договора управления и предоставляемой управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, включая информацию об управляющей организации: о ее службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

д) с порядком обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

13. Условие о порядке рассмотрения управляющей организацией жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, включая срок рассмотрения и ответственность управляющей организации за счет собственных средств такой организации перед собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме за просрочку

представления ответа (например, в виде уменьшения стоимости платы за управление многоквартирным домом или платы за содержание и ремонт помещения за каждый день просрочки), форму и порядок предоставления управляющей организацией ответа на соответствующую жалобу (претензию).

14. Условие о порядке предоставления управляющей организацией отчета о выполнении договора управления за предыдущий год (далее - отчет), включая срок представления отчета, ответственность управляющей организации за просрочку представления отчета и порядок рассмотрения возражений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в отношении отчета в целом или его отдельных положений (примерная форма отчета приведена в [Приложении N 2](#) к настоящим примерным условиям) <*>.

<*> Форма отчета может быть утверждена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

15. Условие о порядке сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по управлению многоквартирным домом (в том числе периодичность подписания актов выполненных работ (оказанных услуг)), по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг, включая ежемесячное размещение в общедоступных местах многоквартирного дома графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг, списка лиц, уполномоченных собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг).

16. Условие об общих правилах проживания в многоквартирном доме и об использовании общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая порядок передачи общего имущества в пользование третьим лицам и условия распоряжения средствами, поступившими в результате такой передачи, обязанности управляющей организации использовать общее имущество в многоквартирном доме только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме.

17. Условие об организации проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, которое может быть оформлено в форме Регламента проведения общего собрания, устанавливающего компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, порядок хранения протоколов общих собраний.

18. Условие о порядке осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, включая:

а) получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома (с указанием периодичности и формы получения такой информации);

б) участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

в) личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов <*>.

<*> Приведен примерный перечень возможных методов контроля за исполнением условий договора управления.

19. Условие о порядке регистрации факта нарушения условий договора управления, включая:

а) порядок составления акта о соответствующем нарушении (в произвольной форме или на подготовленных управляющей организацией бланках акта с указанием сведений о лицах, уполномоченных на составление такого акта);

б) порядок перерасчета размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в сторону уменьшения на основании факта нарушения условий договора управления;

20. Условие о правах и обязанностях сторон по договору управления, включая обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по предоставлению информации, необходимой для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления.

21. Условие об ответственности сторон договора управления в соответствии с действующим законодательством. <*>

<*> В целях разграничения ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме между сторонами договора управления может подписываться схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника помещения в многоквартирном доме.

22. Условие о порядке разрешения споров и разногласий, включая условие, что споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий договора управления, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении договора управления, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

23. Условия о сроке действия договора управления, сроках начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом, порядке дополнения, изменения, одностороннем порядке отказа от исполнения договора управления собственниками помещений в многоквартирном доме, расторжения (в том числе в одностороннем порядке собственниками помещений в многоквартирном доме) и пролонгации договора управления.

24. Условия о последствиях прекращения срока действия договора управления и последствиях досрочного расторжения такого договора.

25. Условие о порядке подписания и хранения договора управления и приложений к договору, примерный перечень которых может включать:

а) реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме с указанием типа помещения (жилое/нежилое), площади помещений, количества проживающих граждан и количества комнат в жилых помещениях);

б) состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние;

в) перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;

г) характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;

д) информация о представителях управляющей организации, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме;

е) информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией;

ж) порядок выдачи копий договора управления;

з) порядок обработки персональных данных граждан, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме и пользователей помещений в многоквартирном доме, для целей исполнения договора управления;

и) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

к) порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

л) требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора управления;

м) перечень коммунальных услуг и условия их предоставления управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги;

н) порядок определения размера формирования и использования резервов (резерв на текущий ремонт, резерв на выполнение непредвиденных работ);

о) форма платежного документа и порядок его предъявления для внесения платы по договору управления;

п) порядок контроля за исполнением договора управления управляющей организацией;

р) порядок представления управляющей организации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме информации об исполнении договора управления;

с) форма отчета управляющей организации;

т) порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

у) форма акта установления факта непредоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества;

ф) форма акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

26. Иные условия, подлежащие по решению собственников помещений в многоквартирном доме включению в договор управления и не противоречащие действующему законодательству, например, условия об обязанности управляющей организации:

а) обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома;

б) обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;

в) организовывать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в сроки и в порядке, указанном в договоре управления;

г) выдавать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме справки, выписки из лицевого счета, в сроки и в порядке, указанном в договоре управления;

д) на основании письменной заявки собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в договоре управления;

е) организовать работу по сбору платы по договору управления в сроки, установленных таким договором;

ж) с определенной договором управления периодичностью проводить обследование многоквартирного дома, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости;

з) осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение N 1
к Примерным условиям договора
управления многоквартирным домом,
утвержденным приказом
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ N _____

Примерная форма описания
состава и технического состояния общего имущества
многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	кв. м

	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	КВ. М
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	КВ. М
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	КВ. М
17.	Количество лестниц	ШТ.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	КВ. М
19.	Уборочная площадь общих коридоров	КВ. М
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	КВ. М
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	КВ. М
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5.	Крыша		

6.	Полы		
7.	Проемы окна двери (другое)		
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной)		

	печи		
	калориферы		
	АГВ		
	(другое)		
11.	Крыльца		
12.	Другое		

Приложение N 2
к Примерным условиям договора
управления многоквартирным домом,
утвержденным приказом
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ N _____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период <*> работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом (далее - отчет) содержит информацию:

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

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

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

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

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

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

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

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений,

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

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

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

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

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

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

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

Утверждены
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 31 июля 2014 г. N 411/пр

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОРЯДКУ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Настоящие Методические рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее - Рекомендации) разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в подготовке и проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования.

Данные Рекомендации могут быть использованы также и при проведении собраний членов товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ).

I. Общие положения об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) является органом управления многоквартирным домом ([часть 1 статьи 44 ЖК РФ](#)).

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](#), от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#))

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 [N 271-ФЗ](#); в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](#))

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату

расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, уплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

(п. 1.2 введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

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;

(п. 3 в ред. Федерального [закона](#) от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

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 (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

(п. 3.1 введен Федеральным [законом](#) от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

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

(п. 3.2 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

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 (далее - администратор общего собрания);

(п. 3.3 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

(п. 3.4 введен Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с [частью 6 статьи 45](#) настоящего Кодекса;

(п. 3.5 введен Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

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

(п. 4.1 введен Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

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

(п. 4.2 введен Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в [части 5 статьи 161.1](#) настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

(п. 4.3 введен Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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

II. Формы проведения общего собрания

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 в соответствии со [статьей 47.1](#) настоящего Кодекса);

3) очно-заочного голосования.

2. Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

3. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

III. Инициатор (организатор) общего собрания

1. Общее собрание может быть созвано по инициативе физических или юридических лиц, являющихся собственниками помещений данного многоквартирного дома.

2. Инициаторами проведения общего собрания могут быть:

а) первичного общего собрания - собственник или несколько собственников помещений в многоквартирном доме;

б) годового собрания - лица из числа собственников, ответственные за проведение общего собрания (избранные на первичном собрании собственников);

в) внеочередного общего собрания - по инициативе любого из собственников многоквартирного дома.

3. В случае, если на общем собрании будет решаться вопрос о выборе управляющей организации для заключения с ней договора управления многоквартирным домом - собственники помещений в многоквартирном доме или орган местного самоуправления в случае, если такое решение ранее не было принято собственниками помещений в многоквартирном доме.

IV. Подготовка к проведению общего собрания

1. Для успешного проведения общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме целесообразно определить инициатора такого собрания или сформировать инициативную группу.

2. Инициатор (инициативная группа) разрабатывает необходимую для проведения общего собрания документацию, формирует повестку дня, подготавливает проекты решений общего собрания, подбирает помещение, в котором предполагается проведение общего собрания, размещает информацию и документацию, а также определяет дату и место проведения общего собрания.

3. После определения повестки дня общего собрания и подготовки необходимой документации инициатор (инициативная группа) направляет сообщения собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания. Примерная форма сообщения о проведении общего собрания приведена в [Приложении N 1](#) к настоящим Рекомендациям.

4. Сообщения о проведении общего собрания должны быть направлены всем собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

5. В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное общее собрание.

Инициатор (члены инициативной группы) указывают свои фамилии, имена, отчества, номера жилых (нежилых) помещений, собственниками которых в данном многоквартирном доме они являются.

2) форма проведения данного общего собрания (очная форма (собрание), заочное голосование или очно- заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного общего собрания или в случае проведения такого собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного общего собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном общем собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Сообщение о проведении общего собрания может включать информацию, не указанную в данном пункте настоящих Рекомендаций, но связанную с проведением общего собрания.

6. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном [частью 3 статьи 46](#) настоящего Кодекса.

(часть 6 введена Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

(часть 7 введена Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Инициатор (инициативная группа) вправе осуществлять и иные действия, связанные с проведением общего собрания (выявление всех собственников в данном многоквартирном доме; предварительный опрос мнений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления таким домом; выявление организаций, специализирующихся на управлении многоквартирными домами; определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома; определение кандидатур председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и другое).

V. Определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом же доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

5. Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен [ЖК РФ](#).

VI. Проведение общего собрания собственников в очной форме (собрание)

Сообщение о проведении общего собрания

1. В соответствии с [разделом 4](#) настоящих Рекомендаций инициатор (инициативная группа) направляет сообщения о проведении общего собрания каждому собственнику помещений в многоквартирном доме.

2. В случае повестку дня каждого общего собрания рекомендуется включать вопросы об избрании председателя общего собрания, секретаря общего собрания, состава счетной комиссии общего собрания.

3. Ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данное общее собрание, а также с принятыми общим собранием решениями может быть осуществлено путем размещения соответствующей информации (материалов) в определенном помещении данного многоквартирного дома, доступном каждому собственнику помещения в данном доме, либо иным способом, определенным на общем собрании собственников.

Порядок ознакомления с информацией (материалами) может быть определен на первичном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и должен быть доведен до каждого такого собственника.

Правомочность общего собрания

4. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников общего собрания (собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей) с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение в данном многоквартирном доме, доли в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме, подписью собственника или представителя собственника с приложением доверенности, если в общем собрании принимает участие представитель собственника.

6. Ведет общее собрание председатель общего собрания, избираемый на данном собрании.

Решения общего собрания

7. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня данного общего собрания, принимаются:

а) большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном общем собрании, за исключением предусмотренных [пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ](#) решений (соответственно, [подпунктов "а" - "е" пункта 2 раздела I](#) настоящих Рекомендаций);

б) большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном общем собрании - по остальным вопросам.

8. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного общего собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

9. Решения общего собрания, принятые в порядке, установленном [ЖК РФ](#), 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.

10. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований [ЖК РФ](#), 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. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Голосование на общем собрании

11. Правом голосования на общем собрании по включенным в повестку дня данного общего собрания обладают собственники помещений в данном многоквартирном доме.

12. Голосование на общем собрании осуществляется собственником помещения в данном многоквартирном доме как лично, так и через своего представителя.

13. Количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в данном многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме. В свою очередь, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

14. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями [пунктов 4 и 5 статьи 185](#) Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально. Примерная форма доверенности на голосование приведена в [Приложении N 2](#) к настоящим Рекомендациям.

15. Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня общего собрания непосредственно после его обсуждения.

Голосование может быть проведено различными способами, например, посредством поднятия рук, посредством письменных решений собственников (представителей собственников) помещений в данном многоквартирном доме, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме, и количеством голосов, которым обладает данный собственник (представитель собственника), и другие способы.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Регламент и способы, которыми осуществляется голосование по вопросам повестки дня общего собрания, может быть утвержден общим собранием.

Подведение итогов голосования на общем собрании

16. Подведение итогов голосования по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания, осуществляется счетной комиссией, члены которой избираются на общем собрании.

17. Результаты голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня данного общего собрания, в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

18. Протокол общего собрания ведется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается также решением общего собрания.

Оформление решений общего собрания

19. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через десять дней со дня принятия таких решений).

20. Решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором (инициативной группой) путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного многоквартирного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

21. Протоколы общих собраний и решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

22. Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе должны быть указаны дата и место проведения общего собрания, повестка дня, кворум, решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался". Примерная форма протокола общего собрания приведена в [Приложении N 3](#) к настоящим Рекомендациям.

VII. Проведение общего собрания в форме заочного голосования

1. В случае, если при проведении общего собрания в очной форме такое общее собрание не имело кворума, указанного в [части 3 статьи 45 ЖК РФ](#) (соответственно [п. 4 раздела IV](#) настоящих Рекомендаций), в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

Сообщение о проведении общего собрания в форме заочного голосования

2. В соответствии с [разделом IV](#) настоящих Рекомендаций инициатор (инициативная группа) направляет сообщения о проведении общего собрания каждому собственнику помещений в многоквартирном доме.

3. В сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования должно быть указано:

- а) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- б) форма проведения данного собрания - заочное голосование;
- в) дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- г) повестка дня данного собрания;
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Правомочность общего собрания, проводимого в форме заочного голосования

4. Общее собрание, проводимое в форме заочного голосования, правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников.

5. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

Решения, принимаемые при проведении общего собрания в форме
заочного голосования

6. Решения общего собрания, принимаемые при проведении общего собрания в форме заочного голосования, принимаются в таком же порядке, как и при проведении очного собрания собственников помещений в многоквартирном доме ([раздел IV](#) настоящих Рекомендаций).

Голосование при проведении общего собрания в форме
заочного голосования

7. Порядок проведения голосования при проведении общего собрания в форме заочного голосования соответствует порядку проведения голосования на собрании в очной форме.

8. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Требования, предъявляемые к оформлению решения
собственника по вопросам, поставленным на голосование
при проведении общего собрания в форме заочного голосования

9. Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

10. Принявшими участие в общем собрании в форме заочного голосования считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях.

11. Собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с сообщением о проведении общего собрания в форме заочного голосования с указанием повестки дня направляются бланки решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник заполняет собственноручно и ставит свою подпись. Если решение за собственника помещения принимает представитель собственника, к решению должна быть приложена доверенность, подтверждающая полномочия такого представителя на голосование.

12. В решении собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- а) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- б) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- в) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Примерная форма решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, приведена в [Приложении N 4](#) к настоящим Рекомендациям.

Подведение итогов общего собрания в форме заочного голосования

13. Для подведения итогов общего собрания в форме заочного голосования создается создана счетная комиссия, члены которой избираются на общем собрании.

При голосовании по поставленным на голосование вопросам засчитываются голоса по тем вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником помещений в многоквартирном доме оставлен только один из возможных вариантов голосования. Решения, оформленные с нарушением данного требования, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.

Оформление решения общего собрания в форме заочного голосования

14. Решение общего собрания в форме заочного голосования оформляется протоколом в порядке, установленном в подразделе "Оформление решений общего собрания" [раздела IV](#) настоящих Рекомендаций.

15. Протокол общего собрания в форме заочного голосования составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе должны быть указаны дата и место подведения итогов заочного голосования, повестка дня, кворум, решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался". Примерная форма протокола общего собрания в форме заочного голосования приведена в [Приложении N 5](#) к настоящим Рекомендациям.

16. **Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 статьи 46 ЖК РФ (не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.** Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

VIII. Особенности проведения первичного общего собрания

Проведению первичного общего собрания предшествует работа по его подготовке, которая может включать в себя:

- а) выявление всех собственников помещений в данном многоквартирном доме;
- б) опрос мнений собственников помещений многоквартирного дома по вопросу выбора способа управления таким многоквартирным домом;
- в) выявление управляющих организаций, с которыми возможно заключить договор управления многоквартирным домом;
- г) определение доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома;
- д) формирование повестки дня общего собрания и проектов решений по каждому вопросу повестки дня;
- е) направление сообщений о проведении общего собрания собственников;
- ж) другие вопросы, связанные с проведением общего собрания (например, предварительное определение кандидатуры председателя общего собрания, секретаря, счетной комиссии и другие).

IX. Особенности проведения очно-заочного общего собрания

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение N 1
к Методическим рекомендациям
по порядку организации
и проведению общих собраний
собственников помещений
в многоквартирных домах,
утвержденным приказом
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ N _____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА СООБЩЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:

Сообщаем Вам, что по инициативе _____ (указывается Ф.И.О. собственника(ов) помещений в многоквартирном доме и номера их помещений) - инициаторов общего собрания будет проводиться общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ в форме _____ голосования (указать форму общего собрания - очная форма или заочное

голосование).

Следующая информация указывается в случае проведения общего собрания в очной форме:

Дата проведения общего собрания _____.

Место проведения общего собрания _____.

Время проведения общего собрания _____.

Следующая информация указывается, в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования:

Решение по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня общего собрания, осуществляется путем заполнения бланка <*> для голосования, приложенного к настоящему сообщению.

Бланк для голосования необходимо заполнить до "___" _____ 20__ г.

В "___" часов "_____" 20__ года заканчивается прием заполненных бланков для голосования и будет произведен подсчет голосов.

Просим Вас принять участие в проводимом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____ и передать
Ваше решение по поставленным на голосование вопросам по адресу:

_____.

Повестка дня общего собрания:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____.

Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться: _____

_____.

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями [пунктов 4 и 5 статьи 185](#) Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально.

Инициатор (инициативная группа):

_____/Ф.И.О., номер помещения,
принадлежащего на праве собственности);

_____/Ф.И.О., номер помещения,
принадлежащего на праве собственности);

_____/Ф.И.О., номер помещения,
принадлежащего на праве собственности);

_____/Ф.И.О., номер помещения,
принадлежащего на праве собственности).

<*> Примерная форма бланка для голосования приведена в [Приложении N 4](#) к настоящим Рекомендациям.

Приложение N 2
к Методическим рекомендациям
по порядку организации
и проведению общих собраний
собственников помещений
в многоквартирных домах,
утвержденным приказом
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ N _____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОВЕРЕННОСТИ НА ГОЛОСОВАНИЕ

Доверенность N _____

(дата прописью)

Я, _____,
(Ф.И.О. собственника помещения в многоквартирном доме)
паспорт серия _____ N _____,
выданный " ____ " _____ г. _____,
на праве собственника _____
(указываются данные документа, подтверждающего право собственности на
помещение в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
_____, доля в праве общей собственности на общее
имущество в данном многоквартирном доме)
настоящим доверяю _____
(Ф.И.О. представителя)

(паспортные данные представителя)
представлять интересы _____
(Ф.И.О. собственника жилого помещения
в многоквартирном доме)
на общем собрании собственников многоквартирного дома, расположенного по
адресу:

с правом голосования по вопросам, поставленным на голосование общим
собранием в повестке дня.

Настоящая доверенность выдана сроком на _____
без права передоверия.

Подпись _____ (Ф.И.О. собственника
помещения в многоквартирном доме)

Приложение N 3
к Методическим рекомендациям
по порядку организации
и проведению общих собраний
собственников помещений
в многоквартирных домах,
утвержденным приказом
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ N _____

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПРОТОКОЛА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ОЧНАЯ ФОРМА)

Протокол N _____

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: _____ (наименование
муниципального образования), ул. _____, д. _____, проводимого в форме
общего собрания в очной форме "___" _____ 20__ г.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

(наименование юридического лица, инициатора общего собрания
или Ф.И.О. членов инициативной группы,

N их жилых помещений)

Форма проведения общего собрания - очная.

Время проведения _____.

Место проведения _____.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме -
_____ голосов <*>.

Общая площадь многоквартирного дома - _____.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности граждан, - _____.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в собственности юридических
лиц, - _____.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной) собственности, - _____.

Присутствовали:

Собственники (представители собственников) жилых помещений:

_____ (Ф.И.О. собственника жилого помещения, официальное наименование юридического лица)

_____ (указывается документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение и его реквизиты);

Собственники (представители собственников) нежилых помещений:

_____ (Ф.И.О. собственника нежилого помещения, официальное наименование юридического лица)

_____ (указывается документ, подтверждающий право собственности на нежилое помещение и его реквизиты);

Итого:

Собственники (представители собственников) жилых помещений - _____ голосов;

Собственники (представители собственников) нежилых помещений - _____ голосов.

Всего присутствовало собственников (представителей собственников), обладающих _____ % голосов от общего количества голосов.

На собрание приглашены:

_____ (указываются Ф.И.О. лиц, приглашенных участвовать в собрании (например,

Ф.И.О. представителей управляющей организации), а также реквизиты

_____ документа, подтверждающего личность или полномочия приглашенных и представителей)

Кворум - _____ (указать имеется/не имеется).

Общее собрание собственников помещений - _____ (указать правомочно/не правомочно).

Повестка дня:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, состава счетной комиссии общего собрания.

2. _____ (приводится перечень иных вопросов, внесенных в повестку дня)

1. По первому вопросу повестки дня:

Предлагаются кандидатуры председателя собрания, секретаря собрания, состав счетной комиссии (Ф.И.О.), голосование по списку (по кандидатурам).

По первому вопросу повестки дня слушали:

_____ (Ф.И.О., содержание сообщения/выступления/доклада)

Голосовали (по каждой кандидатуре):

за _____, против _____, воздержались _____.

Решение по первому вопросу повестки дня - _____ (указать принято/не принято).

Общее собрание постановляет избрать:

председателем собрания _____

(Ф.И.О.)

секретарем собрания _____

(Ф.И.О.)

счетную комиссию в количестве _____ человек в составе:

(Ф.И.О.)

2. По второму вопросу повестки дня слушали:

(Ф.И.О., содержание сообщения/выступления/доклада)

Предложено:

Голосование: за _____, против _____, воздержались _____.

Решение по второму вопросу повестки дня - _____ (указать принято/не принято).

Общее собрание постановляет:

(приводится решение общего собрания по вопросу, поставленному на голосование, если решение по этому вопросу принято)

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников) на _____ листах.
2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений на _____ листах.
3. Реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на _____ листах.
4. Список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.
5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве _____ штук.

К протоколу также должны прилагаться материалы по вопросам, поставленным на голосование (например, договор управления многоквартирным домом со всеми приложениями).

Председатель общего собрания _____ / Ф.И.О. /
(подпись)

Секретарь общего собрания _____ / Ф.И.О. /
(подпись)

Члены счетной комиссии: _____ / Ф.И.О. / <*>
(подпись)

<*> В соответствии с **ч. 3 ст. 48** Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

<*> В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме, таким образом, общим собранием собственников может быть принято решение о подписании соответствующего протокола не только председателем общего собрания, секретарем общего собрания и членами счетной комиссии, но и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Приложение N 4
к Методическим рекомендациям
по порядку организации
и проведению общих собраний
собственников помещений
в многоквартирных домах,
утвержденным приказом
Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ N _____

Примерная форма решения
собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам,
поставленным на голосование в повестку дня на общем
собрании собственников, проводимом в форме
заочного голосования

Многokвартирный дом расположен по адресу: _____
Инициаторы проведения общего собрания собственников помещений в форме
заочного голосования:

(наименование юридического лица, инициатора общего собрания,

или Ф.И.О. членов инициативной группы, N их жилых помещений)

Заполненный бланк решения сдается инициаторам голосования
до "___" _____ 20__ г.

Срок подсчета голосов по вопросам повестки заочного голосования
"___" _____ 20__ г.

Ф.И.О. голосующего собственника (представителя собственника) помещения N
_____ (его доля в праве собственности на помещение _____).

Общая площадь находящегося в собственности помещения составляет
_____ кв. м.

Вид документа, подтверждающего право собственности на помещение:

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение

Решения собственника (представителя собственника) помещения по вопросам,

поставленным на голосование:

1. _____
"ЗА _____", "ПРОТИВ _____", "ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____".
2. _____
"ЗА _____", "ПРОТИВ _____", "ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____".
3. _____
"ЗА _____", "ПРОТИВ _____", "ВОЗДЕРЖАЛСЯ _____".

Подпись _____ Дата: "___" _____ 20__ г.

Оборотная сторона решения собственника
помещения в многоквартирном доме

УВАЖАЕМЫЙ СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ!

Настоящее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в форме заочного голосования.

По каждому вопросу, поставленному на голосование, Вы должны поставить только один из вариантов ответа: "ЗА", или "ПРОТИВ", или "ВОЗДЕРЖАЛСЯ" знаками "X" или "V".

Ваш голос по поставленным на голосование вопросам будет признан недействительным и, следовательно, не будет учитываться при подсчете голосов в следующих случаях:

проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос;

непроставления ответов по вопросам, поставленным на голосование;

неуказания сведений о собственнике помещений в многоквартирном доме (представителе собственника);

если решение собственника помещения в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам не подписано.

Сведения о представителе собственника помещений в многоквартирном доме заполняются только в случае наличия у последнего доверенности.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Дополнительные разъяснения о порядке заполнения решения Вы можете получить по адресу:

_____ в период с "___" по "_____" 20__ года с _____ до _____ часов.

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право присутствовать при подсчете голосов, который состоится "___" _____ 200__ г. в "_____" часов в помещении по адресу: _____.

Приложение N 5
к Методическим рекомендациям
по порядку организации
и проведению общих собраний
собственников помещений
в многоквартирных домах,
утвержденным приказом
Министерства строительства

и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от _____ N _____

Примерная форма протокола (оформления результатов)
заочного голосования собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу

_____ (указать адрес многоквартирного дома)

"__" _____ 20__ г.

Место подведения итогов заочного голосования:

Наименование вопросов, поставленных на голосование:

1. _____
2. _____
3. _____

N п/п	N жилого помеще ния	Фамилия, имя, отчество собственника помещения в многоквартирном доме (представителя собственника)	Площадь жилого помещения, принадлежаще го собственнику	Подано голосов "за" по вопросам повестки дня			Подано голосов "против" по вопросам повестки дня			Подано голосов "воздержались" по вопросам повестки дня		
				п. N 1	п. N 2	п. N 3	п. N 1	п. N 2	п. N 3	п. N 1	п. N 2	п. N 3
	Итого (сумма по столбцам)											

Инициаторы проведения общего собрания в форме заочного голосования:

(наименование юридического лица, инициатора общего собрания, (подпись)
или Ф.И.О. членов инициативной группы, N их жилых помещений)

Список Федеральных и региональных структур, куда можно обратиться с жалобой по вопросам оказания некачественных услуг или некачественно выполненных работ:

1. Государственная жилищная инспекция Сахалинской области, расположена по адресу: ул. Дзержинского, д. 23, офис 515, тел. 43-68-60;
2. Дежурный Департамент городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска, расположен по адресу: ул. Пограничная, д. 34, тел. 51-01-15;
3. Дежурный Министерства энергетики и ЖКХ Сахалинской области, расположен по адресу: Коммунистический проспект, д. 39, тел. 43-71-01;
4. Приемная Департамента городского хозяйства администрации города Южно-Сахалинска, расположена по адресу: ул. Пограничная, д. 34, тел. 510-100;
5. Аварийная служба ОАО «Сахалинский Водоканал», расположена по адресу: ул. Крюкова, д. 38, тел. 72-32-40;
6. ООО «Ремонтно-аварийная служба», расположена по адресу: пр. Мира, д. 34 «а», тел. 43-73-13;
7. Дежурный ОАО «Сахалинская коммунальная компания», расположен по адресу: тел. 72-30-13, 72-33-89.
8. «Южные (распределительные) сети»: расположена по адресу: ул. Шлакоблочная, д. 1 тел. 72-33-65.
9. ОАО «Электросервис»: расположена по адресу: ул. Ленина, д. 378-а, тел. 55-66-46.