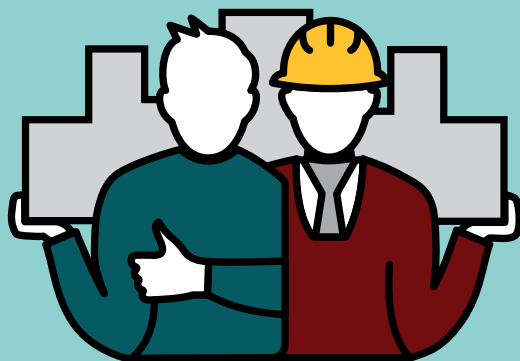




КОМИТЕТ  
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ  
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

**ГРАНТЫ**  
Мэра Москвы

ДЛЯ СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫХ  
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ



# Стандарт услуг управления многоквартирным домом

для собственников и управляющих

Фонд «Институт экономики города»  
Москва, 2024

**Потребительский  
стандарт управления**



**КОМИТЕТ  
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ  
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ**

**ГРАНТЫ**  
Мэра Москвы

ДЛЯ СОЦИАЛЬНО ОРИЕНТИРОВАННЫХ  
НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Проект

Управление многоквартирным домом:  
потребительский стандарт  
для взаимодействия собственников жилья  
с управляющей организацией

**Стандарт услуг управления  
многоквартирным домом  
для собственников и управляющих**



Фонд «Институт экономики города»  
Москва 2024

УДК 332.871:006.354

ББК 65.441

С76

Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих. Генцлер И. В., Лыкова Т. Б., Колесников И. В., Соколова Е. А. Под общей редакцией И. В. Генцлер. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2024. – 128 с.

ISBN 978-5-8130-0197-0

Стандарт услуг управления многоквартирным домом представляет собой методическое пособие в помощь жилищным активистам для взаимодействия с управляющими организациями, формирования заказа на управление многоквартирным домом и контроля оказанных услуг по управлению многоквартирным домом.

Данный стандарт не является нормативным документом и не относится к документам, разработка и применение которых регулируется федеральными законами «О стандартизации» и «О техническом регулировании».

В стандарте услуги управления многоквартирным домом описываются таким образом, чтобы граждане – собственники жилья получили исчерпывающее представление о том, какие именно действия совершаются управляющей организацией при оказании той или иной услуги, какие измеримые результаты должны быть получены. Стандарт управления многоквартирным домом – это «общий язык» для собственников помещений в доме и для лиц, осуществляющих управление таким домом, позволяющий сторонам строить отношения на основе одинаково понимаемых общих понятий, содержания тех или иных действий в отношении общего имущества, четко описанных результатов оказания услуг.

Собственники жилья на основе стандарта управления многоквартирным домом смогут научиться формировать требования к качеству услуг управления своими домами, оценить и проконтролировать конкретные результаты работы управляющей организации по договору управления. Управляющим организациям стандарт поможет находить взаимопонимание с жителями домов при заключении и исполнении договора управления.

Пособие предназначено в помощь собственникам помещений в многоквартирных домах, специалистам управляющих организаций в городе Москве, а также может использоваться всеми заинтересованными лицами в других субъектах Российской Федерации.

## **ИЗДАНИЕ ПОДГОТОВЛЕНО**

**в рамках проекта**

**«Управление многоквартирным домом: потребительский стандарт для взаимодействия собственников жилья с управляющей организацией»,**  
реализованного при поддержке гранта Мэра Москвы  
для социально-ориентированных НКО Комитета общественных связей  
и молодёжной политики города Москвы.

ISBN 978-5-8130-0197-0

© Фонд «Институт экономики города», 2024

## Оглавление

Введение в стандарт.....	4
Обозначение законов и других нормативных правовых актов.....	9
Используемые сокращения.....	11
Стандарт услуг управления многоквартирным домом.....	12
110. Обеспечение содержания многоквартирного дома технической документацией, техническими средствами и оборудованием .....	12
120. Сбор, хранение и обновление информации о лицах, владеющих и пользующихся помещениями в многоквартирном доме.....	25
130. Подготовка предложений по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.....	31
140. Организация оказания услуг и выполнения работ, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.....	49
150. Предотвращение и ликвидация аварийных ситуаций в многоквартирном доме.....	67
160. Организация предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме .....	72
170. Организация финансирования собственниками помещений услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме .....	85
180. Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме .....	102
190. Оказание иных услуг по управлению многоквартирным домом .....	109

## Введение в стандарт

Методическое пособие «Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих» подготовлено Институтом экономики города в рамках проекта **«Управление многоквартирным домом: потребительский стандарт для взаимодействия собственников жилья с управляющей организацией»**, реализованного при поддержке гранта Мэра Москвы для социально-ориентированных НКО Комитета общественных связей и молодёжной политики города Москвы.



Пособие создано как доступный практический инструмент в помощь активным собственникам помещений в многоквартирных домах (далее также – МКД) для взаимодействия с управляющими организациями, формирования заказа на управление многоквартирным домом и контроля оказанных услуг. Поэтому предлагаемый стандарт можно назвать «потребительским».

**Управление многоквартирным домом** – ключевой термин раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), но содержание этого термина не определено, указаны только общие цели, которые должны быть достигнуты в результате управления: 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, либо постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг (часть 1 статьи 161 ЖК РФ).

В 2013 году Правительство Российской Федерации утвердило Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Правила управления многоквартирными домами)<sup>1</sup>, в которых также не дано определение управлению многоквартирным домом, но написано, что под ним понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ЖК РФ, а также определённых решением собственников помещений в многоквартирном доме. Указанные «стандарты» содержат ограниченный перечень действий, которые должны выполнять лица, управляющие многоквартирными домами.

---

<sup>1</sup> См. постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

Опираясь на лучший российский и международный опыт, для наилучшего понимания необходимых и возможных действий по управлению многоквартирным домом, авторы пособия предлагают считать, что в целом **управление многоквартирным домом** –



это комплекс (целенаправленных) действий, включающий в себя постоянную актуализацию данных о многоквартирном доме и действиях по его содержанию, подготовку краткосрочных и долгосрочных планов проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, других работ и мероприятий для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и достижения других общих целей собственников помещений в многоквартирном доме, принятие обоснованных решений, организацию исполнения принятых решений (планов) и контроль исполнения решений и достигаемых результатов, а также при необходимости корректирование целей и планов действий.

**Управление многоквартирным домом** – это совместная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме и профессиональной управляющей организации (управляющего), привлеченной собственниками помещений, направленная на обеспечение сохранности и надлежащего состояния многоквартирного дома и достижения целей управления многоквартирным домом, определенных собственниками помещений.

Опыт реализации проекта показал, что в своем большинстве ни граждане – собственники жилья, ни профессионалы – управляющие не считают, что полномочия по управлению многоквартирным домом должны быть распределены между ними, хотя в статье 44 ЖК РФ прямо указано, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирного дома.

Более того, многие граждане – собственники квартир не только не понимают, что сами должны принимать управленческие решения в отношении общего имущества в своем доме, они также не знают, в чём состоит ценность и важность профессиональных услуг управления многоквартирным домом. Часто жители считают услуги управления ненужным «довеском» к содержанию общего имущества в доме и думают, что тут не за что платить управляющей организации.

Однако на самом деле управление многоквартирным домом – это деятельность, которая осуществляется с целью реализации ответственности за судьбу дома, которая по закону распределена между собственниками и управляющей организацией. Профессиональная задача управляющих – предоставить собственникам помещений в доме объективную информацию о том, в каком состоянии находится их общее имущество и что необходимо делать, чтобы его поддерживать или улучшать, а задача собственников –

обсуждать и принимать решения на общем собрании и финансировать необходимые работы. Таким образом собственники жилья и управляющие совместно достигают поставленных целей.



**Рассматриваемые в стандарте услуги по управлению многоквартирным домом – это действия по управлению многоквартирным домом, осуществляемые на платной основе управляющей организацией (управляющим) по заказу собственников помещений в доме!**

**Но такие же действия должны осуществлять собственники, самостоятельно управляющие домом, в том числе через товарищество собственников жилья (жилищный кооператив) – в этом случае эти действия не будут услугами.**

Справедливости ради необходимо отметить, что гораздо сложнее оценить объем и качество оказываемых услуг управления многоквартирным домом, чем объем и качество выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В последнем случае заказчик работ видит и ощущает физически определенный результат: снег убран, полы вымыты, подъезды отремонтированы, протечки из кранов и труб устранены и т. д.

В то же время, далеко не всегда понятно, в чём состоит результат услуг управления многоквартирным домом. Ни Правила управления многоквартирными домами, ни другие нормативные документы в жилищной сфере не устанавливают требований к результату услуг управления многоквартирным домом, которые были бы обязательством для управляющих организаций и основой для контроля собственниками жилья как заказчиками услуг. В итоге сами профессиональные управляющие зачастую не могут сформулировать и донести до жителей, в чём заключается полезность услуг управления многоквартирным домом.



Предлагаемый вашему вниманию **стандарт услуг управления многоквартирным домом предназначен дать собственникам помещений понимание нужности и ценности профессиональных услуг управления МКД.**

Для этого в стандарте детально анализируются услуги управления многоквартирным домом:

- описываются действия, выполняемые в составе услуг;
- указываются существующие и возможные требования к оказанию услуг;
- через достигаемый результат оценивается качество услуг управления.

**Стандарт классифицирует услуги управления многоквартирным домом по группам (направлениям деятельности):**



Код	Направления деятельности (группы услуг) по управлению многоквартирным домом
110	Обеспечение содержания многоквартирного дома технической документацией, техническими средствами и оборудованием
120	Сбор, хранение и обновление информации о лицах, владеющих и пользующихся помещениями в многоквартирном доме
130	Подготовка предложений по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
140	Организация оказания услуг и выполнения работ, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
150	Предотвращение и ликвидация аварийных ситуаций в многоквартирном доме
160	Организация предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме
170	Организация финансирования собственниками помещений услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
180	Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме
190	Оказание иных услуг по управлению многоквартирным домом



**Каждая группа услуг содержит стандарты отдельных услуг, являющихся предметом заказа.**



В стандарте отмечено, **какие услуги должны заказываться собственниками помещений в обязательном порядке (по требованию закона или в целях безопасности здания), а в отношении каких собственники могут выбирать – заказать или не заказать**, в зависимости от поставленных ими целей управления домом.



Услуги, которые **обязательно должны быть заказаны собственниками** помещений в многоквартирном доме управляющей организации в составе перечня услуг по управлению многоквартирным домом в договоре управления многоквартирным домом в соответствии с жилищным законодательством, помечены знаком \*.





Для каждой услуги по управлению многоквартирным домом стандарт содержит:

- содержание услуги (ЧТО делается);
- ТРЕБОВАНИЯ (если существуют);
- РЕЗУЛЬТАТ, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован.



Таким образом, **стандарт услуг управления многоквартирным домом – это детализированный «классификатор» всех услуг по управлению многоквартирным домом и «толковый словарь», позволяющий собственникам помещений в доме разговаривать с профессиональным управляющим на общем языке.**

Предлагаемый вашему вниманию стандарт услуг управления многоквартирным домом основан на существующем российском законодательстве и опыте взаимодействия управляющих организаций и собственников жилья в России и в других странах.



**Стандарт услуг управления многоквартирным домом не является нормативным документом и не относится к документам, разработка и применение которых регулируется федеральными законами «О стандартизации» и «О техническом регулировании»!**

**Стандарт услуг управления многоквартирным домом – это обобщение лучших отечественных и международных практик.**

Авторы надеются, что вопросы, связанные с управлением многоквартирными домами, представляют интерес для большинства людей, проживающих в таких домах, и участие в их решении способно объединить собственников помещений в общих интересах на благо своего дома.

Приносим нашу благодарность всем экспертам, представителям управляющих организаций, городского жилищного актива города Москвы и других российских городов, принимавшим участие в обсуждении материалов пособия и предоставившим свои замечания и советы для его доработки. Особая признательность Светлане Викторовне Разворотневой, Олегу Владимировичу Малахову, Ольге Владимировне Сердюк, Татьяне Павловне Вепрецкой, Вере Михайловне Москвиной, Павлу Ивановичу Степуре, Александру Викторовичу Тарасенко, внесшим экспертный вклад в улучшение стандарта, и представителям московских советов многоквартирных домов и товариществ собственников жилья, которые активно делились с командой авторов своим практическим опытом.

## Обозначение законов и других нормативных правовых актов

<b>ЖК РФ</b>	Жилищный кодекс Российской Федерации
<b>ГрК РФ</b>	Градостроительный кодекс Российской Федерации
<b>ГК РФ</b>	Гражданский кодекс Российской Федерации
<b>Правила управления многоквартирными домами</b>	Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416
<b>Правила содержания общего имущества в МКД</b>	Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 августа 2006 г. № 491
<b>Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда</b>	Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170
<b>Положение о строительном контроле</b>	Положение о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. № 468
<b>Минимальный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД</b>	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290
<b>Правила оказания услуг и выполнения работ для содержания общего имущества МКД</b>	Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290
<b>Правила заключения договоров с РСО</b>	Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124

**ОБОЗНАЧЕНИЕ ЗАКОНОВ И ДРУГИХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ**

<b>Правила обращения с ТКО</b>	Правила обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156
<b>Правила предоставления коммунальных услуг</b>	Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354
<b>Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг</b>	Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. № 253
<b>Правила размещения информации в ГИС ЖКХ</b>	Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 г. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»
<b>Форма акта приемки услуг и работ</b>	Приказ Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»
<b>ГОСТ Р 56038-2023</b>	ГОСТ «Р 56038-2023. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования», утвержденный приказом Росстандарта от 25 июля 2023 г. № 578-ст
<b>ГОСТ Р 71199-2023</b>	ГОСТ Р 71199-2023. Национальный стандарт Российской Федерации. Системы киберфизические. Умный дом. Термины и определения, утвержденный приказом Росстандарта от 29 декабря 2023 г. № 1766-ст
<b>ГОСТ 31937-2024</b>	ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния, утвержденный Приказом Росстандарта от 10.04.2024 № 433-ст
<b>ГОСТ Р 71545-2024</b>	ГОСТ Р 71545-2024. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в многоквартирных домах. Основные положения, утвержденный приказом Росстандарта от 31 июля 2024 г. № 1003-ст

## Используемые сокращения

<b>ЕГРН</b>	Единый государственный реестр недвижимости
<b>ГИС ЖКХ</b>	Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства
<b>МКД</b>	Многokвартирный дом
<b>Техническая документация и иные документы на МКД</b>	Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом
<b>Технические средства и оборудование</b>	Технические средства и оборудование, необходимые для технической эксплуатации многоквартирного дома и управления им
<b>Орган Госжилнадзора</b>	Орган государственного жилищного надзора
<b>Общее имущество</b>	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме
<b>Общее собрание</b>	Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме
<b>Собственники (собственник)</b>	Собственники помещений (собственник помещения) в многоквартирном доме
<b>РСО</b>	Ресурсоснабжающая организация
<b>региональный оператор капитального ремонта</b>	Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
<b>региональный оператор ТКО</b>	Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами
<b>ТКО</b>	Твердые коммунальные отходы
<b>Цели управления МКД</b>	Цели управления общим имуществом в многоквартирном доме

## Стандарт услуг управления многоквартирным домом

110	<b>Обеспечение содержания многоквартирного дома технической документацией, техническими средствами и оборудованием</b>
111*	<b>Прием технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, технических средств и оборудования, необходимых для содержания многоквартирного дома и управления им<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Прием от лица, ранее осуществлявшего управление МКД, либо от собственника:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) технической документации<sup>2</sup> и иных документов<sup>3</sup> на МКД;</li> <li>б) ключей от помещений, входящих в состав общего имущества, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, иных технических средств и оборудования;</li> <li>в) документов и информации, связанных с переходом обязательств по договорам ресурсоснабжения<sup>4</sup>.</li> </ul> <p>Проверка соответствия состава принимаемой технической документации и иных документов на МКД установленным требованиям. Оформление акта приема-передачи<sup>5</sup>, который должен содержать сведения о дате и месте его составления, перечень принимаемых документов, технических средств и оборудования, об их состоянии. Контроль исполнения обязательств лицом, ранее управлявшим МКД, по передаче отсутствующей технической документации и иных документов на МКД после их восстановления по отдельному акту.</p>
Требования	<p>Прием технической документации и иных документов, технических средств и оборудования осуществляется в течение 3 рабочих дней со дня возникновения обязательств по управлению МКД<sup>6</sup>.</p> <p>В акте приема-передачи отражаются имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации и иных документов на МКД, технических средств и оборудования, подлежащих передаче, а также обязательства лица, ранее управлявшего МКД, по восстановлению отсутствующих документов в течение 3 месяцев и их передаче по отдельному акту приема-передачи<sup>7</sup>.</p> <p>Копия акта подлежит направлению в орган Госжилнадзора в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами<sup>8</sup>.</p> <p>Собственники уведомляются о порядке ознакомления с принятой технической документацией и иными документами на МКД, актом приема-передачи.</p>
Результаты оказания услуги	Наличие технической документации и иных документов на МКД, технических средств и оборудования, необходимых для управления, содержания и ремонта МКД.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 111

1. Услуга оказывается единожды при возникновении обязательств по управлению МКД по договору управления МКД.
2. Техническая документация на МКД, в соответствии с пунктом 24 Правил содержания общего имущества в МКД, включает в себя:
  - документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
  - документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в МКД индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;
  - документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества МКД;
  - акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;
  - акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МКД к отопительному периоду;
  - инструкцию по эксплуатации МКД по установленной форме (для МКД, введенных в эксплуатацию после 1 июля 2007 года).

Рекомендуемый перечень технической документации на МКД приведен в приложении Б к ГОСТ Р 56038-2023:

  - технический паспорт МКД;
  - электронный паспорт МКД;
  - энергетический паспорт МКД;
  - акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий;
  - инструкция по эксплуатации МКД;
  - паспорт фасада МКД;
  - паспорт индивидуального теплового пункта (ИТП) МКД;
  - исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);
  - паспорт лифтового хозяйства МКД;
  - паспорта котельного хозяйства МКД (при наличии такового);
  - паспорта на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, оборудование;
  - паспорта на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета, сведения о проведении их ремонта, замены, поверки.
3. Иные документы, связанные с управлением МКД, в соответствии с пунктом 26 Правил содержания общего имущества в МКД, включают в себя:
  - копию кадастрового плана (карты) земельного участка;
  - выписку из ЕГРН, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в МКД;

Справочная информация к услуге 111 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– заверенную копию градостроительного плана земельного участка по установленной форме;</li> <li>– документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);</li> <li>– проектную документацию (копию проектной документации) на МКД, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) МКД (проектная документация (копия проектной документации) включается в состав иных документов на МКД для МКД, введенных в эксплуатацию после 1 января 2013 г.);</li> <li>– реестр собственников помещений в МКД в соответствии с частью 3<sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ, а также список лиц, использующих общее имущество МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД);</li> <li>– договоры об использовании общего имущества;</li> <li>– копии решений и протоколов общего собрания;</li> <li>– иные связанные с управлением МКД документы, перечень которых установлен решением общего собрания.</li> </ul> <p>Рекомендуемый перечень иных документов приведен в приложении Б к ГОСТ Р 56038-2023 и дополнительно включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества;</li> <li>– разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации;</li> <li>– состав общего имущества;</li> <li>– акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.</li> </ul>	
<p><b>4.</b> Передаче подлежат акты, фиксирующие показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств управляющей организации, акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении; заявления собственника или постоянно проживающего в помещении потребителя об окончании срока проживания временно проживающих потребителей в жилом помещении (пункт 25 Правил управления многоквартирными домами).</p>	
<p><b>5.</b> Рекомендуемая форма акта приема-передачи приведена в приложении в к ГОСТ Р 56038-2023.</p>	
<p><b>6.</b> Обязанность управляющей организации в течение 3 рабочих дней со дня прекращения договора управления МКД передать техническую документацию и иные документы на МКД, а также технические средства и оборудование установлена частью 10 статьи 162 ЖК РФ, а при исключении МКД из лицензии управляющей организации – частью 1 статьи 200 ЖК РФ.</p>	
<p><b>7.</b> Пунктом 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами установлено, что имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Обязанность прежней управляющей организации в случае отсутствия одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации, и иных связанных с управлением МКД документов в течение 3 месяцев принять меры к восстановлению отсутствующих документов и передать их по отдельному акту установлена Пунктом 21 Правил управления многоквартирными домами.</p>	

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 111 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

8. Пунктом 23 Правил управления многоквартирными домами установлено, что в течение 3 дней со дня его подписания копия акта подлежит направлению в орган Госжилнадзора.

112*	<b>Восстановление технической документации и иных документов на многоквартирный дом, технических средств и оборудования<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>В случае установления невозможности получения отсутствующей технической документации и иных документов на МКД от лица, ранее осуществлявшего управление МКД, осуществляется восстановление тех видов технической документации и иных документов, которые необходимы в течение всего срока эксплуатации МКД<sup>2</sup>. Для их восстановления осуществляется подготовка предложения по перечню технической документации и иных документов на МКД, требующих восстановления, и размеру необходимых затрат для представления собственникам. Другая отсутствующая техническая документация и иные документы формируются заново. Восстановление технических средств и оборудования, необходимых для управления и содержания общего имущества, в случае их порчи, утраты и/или нахождения в состоянии, не позволяющем их использовать по прямому назначению.</p>
Требования	<p>Действия по восстановлению технической документации и иных документов на МКД, необходимых в течение всего срока эксплуатации МКД, осуществляются на основании решения общего собрания, содержащего в том числе размер и порядок финансирования таких действий.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Восстановлены ранее отсутствовавшие документы, необходимые технические средства и оборудование для управления МКД, содержания общего имущества в работоспособном состоянии.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 112

1. Действия по восстановлению технической и иной документации на МКД являются частью стандартов по управлению многоквартирным домом согласно Правилам управления многоквартирными домами (подпункт «а» пункта 4).
2. К технической и иной документации на МКД, хранящейся в течение всего срока эксплуатации МКД, в соответствии с приложением Б к ГОСТ Р 56038-2023 (таблица Б.1) относятся:
  - технический паспорт МКД;
  - электронный паспорт МКД;
  - энергетический паспорт МКД;
  - инструкция по эксплуатации МКД;
  - паспорт фасада МКД;
  - паспорт лифтового хозяйства МКД;
  - паспорта котельного хозяйства МКД (при наличии такового);



СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 112 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- паспорта на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, оборудование;
- паспорта на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета, сведения о проведении их ремонта, замены, поверки;
- копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
- выписка из ЕГРН, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в МКД;
- копия градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления;
- акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.

113*	<b>Хранение технической документации и иных документов на многоквартирный дом, технических средств и оборудования</b>
Выполняемые действия	<p>Хранение технической документации и иных документов на МКД (на бумажном или электронном носителе в зависимости от вида документов при их приемке или восстановлении, актуализации), технических средств и оборудования в условиях, обеспечивающих их сохранность и недоступность для несанкционированного использования, в течение всего срока эксплуатации МКД<sup>1</sup> или в течение установленного срока<sup>2</sup>.</p> <p>Контроль истечения срока хранения технической документации и иных документов на МКД с установленным сроком хранения.</p> <p>По истечении срока хранения – перевод документа в электронный вид и включение его в архив документов МКД (если оказывается услуга 115)</p> <p>Уничтожение бумажных версий документов с истекшим сроком хранения с составлением акта.</p>
Требования	<p>Обеспечение сохранности и недоступности для несанкционированного использования.</p> <p>Срок хранения технической документации и иных документов на МКД, необходимых на весь срок эксплуатации МКД (по установленному перечню) – в течение срока эксплуатации МКД.</p> <p>Срок хранения другой технической документации и иных документов на МКД – 3 года или 5 лет<sup>2</sup>.</p> <p>Представитель собственников участвует в составлении акта об уничтожении технических документов, иной документации с истекшим сроком хранения.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Обеспечена сохранность и недоступность для несанкционированного использования технической документации и иных документов на МКД, возможность ознакомления и копирования в порядке, установленном договором управления или по письменному запросу собственника.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 113

1. В течение всего срока эксплуатации МКД рекомендуется хранить:
  - А. Техническую документацию:
    - технический паспорт МКД;
    - электронный паспорт МКД;
    - энергетический паспорт МКД;
    - акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий;
    - инструкция по эксплуатации МКД;
    - паспорт фасада МКД;
    - исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД.
  - Б. Иные документы:
    - копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;
    - выписка из ЕГРН, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;
    - копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления;
    - документы, в которых указывают содержание и сферу действия сервитута или иных обременений;
    - акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества;
    - проектная документация (копия проектной документации) на МКД;
    - состав общего имущества многоквартирного дома;
    - разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации.
2. Рекомендованные сроки хранения технической документации, иных документов на МКД (приложение Б к ГОСТ Р 56038, таблицы Б1 и Б2):
 

Срок хранения 3 года (с последующей заменой):

  - санитарный паспорт придомовой территории;
  - акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния инженерных коммуникаций, механического оборудования, электрического оборудования, санитарно-технического оборудования, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих конструкций МКД), объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества, иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования;
  - журналы осмотров общего имущества;
  - акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МКД к отопительному периоду;
  - сведения о проведении ремонта, замены, поверки коллективного (общедомового) прибора учета;

Срок хранения 5 лет (с последующей заменой):

  - документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту и содержанию общего имущества (сметы, описи проведения таких работ);
  - акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД;
  - акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния коллективных (общедомовых) приборов учета, общих (квартирных) приборов учета, индивидуальных приборов учета;

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 113 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества;
- акты освидетельствования скрытых работ (по текущему ремонту);
- протоколы измерения сопротивления электропроводки (после замены новыми);
- протоколы измерения шума и вибрации (после замены новыми).
- письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг (после замены новыми);
- журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества и предоставления коммунальных услуг (после замены новыми);
- копии предписаний контролирующих и надзорных органов.

В течение срока эксплуатации оборудования:

- паспорт ИТП;
- паспорт лифтового хозяйства МКД;
- паспорта котельного хозяйства МКД (при наличии такового);
- паспорта на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживаемое более одного помещения в МКД оборудование.

В течение срока эксплуатации приборов учета:

- паспорта на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета, сведения о проведении их ремонта, замены, проверки
- акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета.

<b>114*</b>	<b>Актуализация технической документации и иных документов на многоквартирный дом</b>
Выполняемые действия	Актуализация путем внесения изменений, корректировки технической документации и иных документов на МКД, относящихся к документации длительного хранения, по мере установления фактов, осуществления действий, подлежащих отражению в технической документации и иных документах на МКД. Актуализация путем формирования новых документов и замены технической документации и иных документов на МКД, срок хранения которых истек или потеряна их актуальность <sup>1</sup> .
Требования	Актуализация (внесение изменений, корректировка, замена) технической документации и иных документов на МКД осуществляется в срок не позднее 3 рабочих дней с наступления обстоятельств, требующих актуализации <sup>2</sup> .
Результаты оказания услуги	Техническая документация и иные документы на МКД содержат актуальные сведения.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 114

1. Рекомендации по срокам хранения технической документации и иных документов на МКД см. В Справочной информации к услуге 113.
2. Изменения в техническую документацию на МКД вносятся в случаях (пункт 5.6 ГОСТ Р 56038-2023), когда проведены:
  - работы по реконструкции (модернизации) отдельных элементов общего имущества;
  - ремонтные, строительные-монтажные, отделочные и иные работы, влияющие на характеристики и свойства элементов общего имущества;
  - работы, в результате которых изменяются сроки службы объектов (элементов) общего имущества;
  - работы, связанные с созданием или установкой новых объектов (элементов) общего имущества, которые подлежат включению в состав общего имущества.

Изменения вносятся также в иных случаях, указанных в договоре управления МКД, в том числе:

  - проведено техническое обследование общего имущества, капитальный ремонт МКД или его реконструкция;
  - изменились границы и/или условия использования земельного участка, на котором расположен МКД (проведено благоустройство земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу МКД, в том числе размещены элементы озеленения и благоустройства на указанном земельном участке);
  - осуществлен перевод жилого помещения в нежилое, нежилого помещения в жилое в МКД;
  - жилое помещение в МКД признано непригодным для проживания, МКД – аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

115	<b>Оцифровка технической документации и иных документов на многоквартирный дом, создание электронного архива</b>
Выполняемые действия	Оцифровка (перевод в электронный формат путем сканирования или фотографирования) технической документации и иных документов на МКД. Формирование электронного архива технической документации и иных связанных с управлением МКД документов, включая документы, уничтоженные в связи с истечением срока хранения или потери актуальности (см. услугу 113).
Требования	Электронный архив должен быть организован способом, обеспечивающим удобство поиска документов. Электронный архив является частью документов на МКД и принадлежит собственникам помещений в МКД.
Результаты оказания услуги	Наличие технической документации и иных документов на МКД в электронной форме. Электронный архив документов на МКД. Обеспечена возможность доступа и копирования документов из архива по письменному заявлению собственника.

<b>116</b>	<b>Определение состава и характеристик общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	Составление перечня всех объектов в МКД соответствующих признакам общего имущества <sup>2</sup> , установленных законодательством. Для каждого объекта общего имущества указываются наименование, технические параметры (размеры, материалы, мощность (для электроприборов), пропускная способность и рабочая нагрузка (для инженерных сетей) и др.), количество, место расположения в МКД, количественные характеристики (площадь, протяженность и др.) и другие сведения, необходимые для планирования работ по содержанию и ремонту общего имущества <sup>3</sup> . Подготовленный документ представляется на рассмотрение общему собранию.
Требования	Определение состава, технических параметров, качественных и количественных характеристик общего имущества осуществляется на основе технической документации и иных документов на МКД с уточнением по результатам визуального осмотра, а также сведений о зарегистрированных правах на помещения в МКД, относящиеся к общему имуществу, и земельный участок, содержащиеся в ЕГРН <sup>4</sup> .
Результаты оказания услуги	Состав общего имущества в МКД определен, описаны качественные и количественные характеристики общего имущества. Документ представлен общему собранию для утверждения.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 116

- 1.** Состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества (подпункт «а» пункта 1 Правил содержания общего имущества в МКД). Если собственники самостоятельно не могут определить состав общего имущества, они могут заказать такую услугу управляющей организации.
- 2.** Признак отнесения к общему имуществу – предназначенность для обслуживания более одного помещения в МКД.  
Перечень объектов, которые включаются в состав общего имущества, установлен частью 1 статьи 36 ЖК РФ. к общему имуществу относятся:
  - помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
  - иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 116 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Уточненный перечень элементов, входящих в состав общего имущества, содержится в Правилах содержания общего имущества (пункты 2, 5-7). К общему имуществу также относятся:

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в случаях, если установлены за счет собственников помещений в МКД;
- 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;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, 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;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей, стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, газоиспользующего оборудования (за исключением внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа;
- 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;

СПРАВOЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 116 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

<p>– 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.</p>
<p><b>3.</b> Рекомендуемая форма документа, содержащего состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого управляющая организация выполняет работы (услуги) по содержанию общего имущества МКД, представлена в приложении А к ГОСТ Р 56038-2023.</p>
<p><b>4.</b> При определении состава общего имущества используются содержащиеся в ЕГРН сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре (пункт 3 Правил содержания общего имущества). В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН (пункт 4 Правил содержания общего имущества).</p>

<p>117</p>	<p><b>Организация определения границ и кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом</b></p>
<p>Выполняемые действия</p>	<p>Обращение от имени собственников в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом<sup>1</sup> либо в орган регистрации прав с заявлением о внесении сведений о земельном участке ЕГРН в случае, если границы земельного участка определены проектом межевания территории, но кадастровый учет не осуществлен. Представление интересов собственников при образовании земельного участка. Получение выписки из ЕГРН о государственном кадастровом учете, государственной регистрации права общей долевой собственности собственников на общее имущество, в состав которого включен земельный участок<sup>2</sup>.</p>
<p>Требования</p>	<p>Полномочия управляющей организации на обращение от имени собственников с заявлением об образовании земельного участка, о государственном кадастровом учете земельного участка определяются решением общего собрания<sup>3</sup>. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности<sup>4</sup>.</p>

<b>117</b>	<b>Организация определения границ и кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (продолжение)</b>
Результаты оказания услуги	Земельный участок, на котором расположен МКД, сформирован и прошел кадастровый учет.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 117

1. Если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом, не образован до введения в действие ЖК РФ, любой собственник вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании такого земельного участка. Совершение всех необходимых действий для образования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе обращение с заявлением о государственном кадастровом учете земельного участка в орган регистрации прав является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления (части 3 и 4 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).
2. Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (часть 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ)  
Государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество в нем осуществляется при государственной регистрации права собственности на первое помещение в многоквартирном доме без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности (часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).
3. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, в силу закона входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 3<sup>6</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ).
4. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (пункт 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ).



Справочная информация к услуге 117 (продолжение)

Подготовка схемы расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, обеспечивается органом государственной власти или органом местного самоуправления, или собственником (собственниками) помещений в многоквартирном доме. В случае подготовки органом государственной власти или органом местного самоуправления указанной схемы расположения земельного участка срок такой подготовки должен составлять не более 3 месяцев. Схема расположения земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, до ее утверждения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности для утверждения проекта межевания территории (пункт 2<sup>1</sup> статьи 11<sup>10</sup> Земельного кодекса РФ).

Методические рекомендации по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утверждены приказом Минстроя России от 7 марта 2019 г. № 153/пр.

118	<b>Оснащение многоквартирного дома техническими средствами, программным обеспечением, оборудованием, связанным с управлением многоквартирным домом</b>
Выполняемые действия	Подготовка предложений собственникам по оснащению МКД дополнительными техническими средствами, программным обеспечением, оборудованием в целях улучшения управления МКД и содержания общего имущества, повышения комфортности проживания в МКД, включая обоснование достигаемых положительных эффектов и размера затрат. Приобретение технических средств, программного обеспечения, оборудования и введение их в эксплуатацию. Включение технической документации (паспортов) таких технических средств, программного обеспечения, оборудования в состав технической документации и иных документов на МКД.
Требования	Приобретение технических средств, программного обеспечения, оборудования осуществляется от имени собственников на основании решения общего собрания, содержащего в том числе решения о размере и порядке финансирования такого приобретения.
Результаты оказания услуги	Приобретены, введены в эксплуатацию технические средства, программное обеспечение, оборудование. Улучшились условия управления МКД и (или) содержания общего имущества, и(или) повысилась комфортность проживания в МКД (в соответствии с эффектами, указанными в обосновании приобретения дополнительных технических средств, программного обеспечения, оборудования). Техническая документация на такие технические средства, оборудование и программное обеспечение включена в состав технической документации на МКД.

120	<b>Сбор, хранение и обновление информации о лицах, владеющих и пользующихся помещениями в многоквартирном доме</b>
121*	<b>Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Сбор с использованием доступных источников, в том числе путем взаимодействия с собственниками, запроса в орган регистрации прав на недвижимое имущество, сведений, позволяющих идентифицировать собственников и взаимодействовать с ними. Систематизация сведений о собственниках в форме реестра в электронном виде и на бумажном носителе.</p> <p>Дополнение, актуализация реестра в течение 3 рабочих дней после поступления новых (отсутствующих) сведений, в том числе в случае перехода прав на помещение в МКД новому лицу (смены собственника).</p> <p>Хранение реестра, исключающее доступ к персональным данным собственников.</p> <p>Расчет размера долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, принадлежащих собственнику (собственникам) каждого помещения в МКД, исходя из данных о размерах общей площади помещения собственника и суммарной общей площади помещений всех собственников в МКД<sup>2</sup>.</p> <p>Определение количества голосов, принадлежащих собственнику (собственникам) каждого помещения в МКД на общем собрании, исходя из общей площади помещения и (или) доли в праве общей долевой собственности на общее имущество<sup>3</sup>.</p>
Требования	<p>Реестр собственников применительно к каждому помещению в МКД должен содержать следующие сведения<sup>4</sup>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) номер помещения, общая площадь помещения;</li> <li>2) фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника (собственников) помещения; полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица (если собственник – юридическое лицо);</li> <li>3) размер доли каждого собственника в праве собственности на помещение (при более чем одном собственнике помещения);</li> <li>4) сведения о номере, дате регистрации права собственности на помещение в МКД в ЕГРН;</li> <li>5) размер принадлежащей собственнику (собственникам) доли в праве общей долевой собственности на общее имущество;</li> <li>6) количество голосов, принадлежащих собственнику на общем собрании;</li> <li>7) контактная информация, позволяющая взаимодействовать с собственниками, в том числе направлять сообщение о проведении общего собрания.</li> </ol> <p>Персональные данные собственников помещений в МКД, содержащиеся в реестре, не раскрываются третьим лицам и не распространяются без согласия указанных собственников, кроме случая исполнения управляющей организацией обязанности предоставить реестр собственнику помещения или иному лицу, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в МКД<sup>5</sup>.</p>

<b>121*</b>	<b>Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме<sup>1</sup></b> <i>(продолжение)</i>
Результаты оказания услуги	Наличие реестра собственников помещений в МКД в электронном виде и на бумажном носителе, содержащего актуальные сведения о собственниках не менее чем 95 % помещений в МКД. Сведения, содержащиеся в реестре, обеспечивают возможность взаимодействия управляющей организации с собственниками и созыв общего собрания.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 121

<p><b>1.</b> Управляющая организация обязана вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (часть 3<sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ).</p> <p><b>2.</b> При государственной регистрации права общей долевой собственности на помещения и земельный участок в многоквартирном доме, составляющие общее имущество в нем, в ЕГРН не указываются имена (наименования) собственников помещений в многоквартирном доме и размеры принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности (часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).</p> <p><b>3.</b> Согласно части 3 статьи 48 ЖК РФ, количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. При этом доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37 ЖК РФ). Соответственно, количество голосов собственника может быть определено как по размеру принадлежащей ему доли в праве собственности на общее имущество, так и исходя из общей площади принадлежащего ему помещения в МКД.</p> <p><b>4.</b> Реестр собственников помещений в МКД, в соответствии с частью 3<sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ, должен содержать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном МКД (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в МКД является юридическое лицо, номер помещения в МКД, собственником которого является физическое или юридическое лицо);</li> <li>– сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД.</li> </ul> <p><b>5.</b> Операторы персональных данных и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом (статья 7 Федерального закона от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»). Такое исключение предусмотрено Жилищным кодексом для передачи реестра собственников помещений в МКД инициатору общего собрания с целью созыва общего собрания (часть 3<sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ).</p>
--

122	<b>Сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений муниципального и государственного жилищного фонда в МКД<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Сбор сведений о нанимателях жилых помещений муниципального жилищного фонда, государственного жилищного фонда, расположенных в МКД, путем взаимодействия с нанимателями и наймодателями жилых помещений.</p> <p>Систематизация сведений о собственниках и нанимателях жилых помещений муниципального жилищного фонда, государственного жилищного фонда в форме реестра.</p> <p>Регулярное, не менее 1 раза в год, обновление сведений о нанимателях жилых помещений.</p> <p>Хранение сведений о нанимателях жилых помещений на бумажном и электронном носителе, исключающее доступ к персональным данным нанимателей жилых помещений в МКД.</p>
Требования	<p>Информация о нанимателях помещений в МКД применительно к каждому жилому должна содержать следующие сведения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) номер помещения, общая площадь помещения;</li> <li>2) наименование собственника жилого помещения (наймодателя);</li> <li>3) фамилия, имя, отчество представителя собственника помещения, доверенность (копия), контактные данные представителя наймодателя;</li> <li>4) фамилия, имя, отчество (при наличии) нанимателя;</li> <li>5) основание владения и пользования помещением в МКД (реквизиты (копия) договора социального найма, договора найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда, срок договора);</li> <li>6) контактная информация нанимателя помещения.</li> </ol> <p>Персональные данные нанимателя помещения не раскрываются третьим лицам и не распространяются без согласия указанных нанимателей жилых помещений<sup>2</sup>.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Наличие актуальной информации о нанимателях жилых помещений муниципального жилищного фонда, государственного жилищного фонда в МКД, позволяющей взаимодействовать с нанимателями (при предоставлении коммунальных услуг управляющей организацией, а также при сборе платы за содержание жилого помещения<sup>3</sup>).</p>

Справочная информация к услуге 122

1. Сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства о защите персональных данных предусмотрен подпунктом «б» пункта 4 Правил управления многоквартирными домами.
2. Операторы персональных данных и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом (статья 7 Федерального закона от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»). Такое исключение предусмотрено Жилищным кодексом при передаче реестра собственников помещений в МКД инициатору общего собрания с целью созыва общего собрания (часть 3<sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ), но не в отношении нанимателей помещений.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 122 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

**3.** Согласно части 4 статьи 155 ЖК РФ, 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. 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.

123	<b>Сбор, обновление и хранение информации об арендаторах помещений в МКД</b>
Выполняемые действия	<p>Сбор сведений об арендаторах нежилых помещений в МКД путем взаимодействия с собственниками, арендодателями и арендаторами помещений в МКД.</p> <p>Систематизация сведений о собственниках и арендаторах нежилых помещений в МКД в форме реестра.</p> <p>Регулярное, не менее 1 раза в год, а также в течение 3 рабочих дней с момента заключения, прекращения договора аренды помещения в МКД, обновление сведений об арендаторах нежилых помещений.</p> <p>Хранение сведений об арендаторах помещений в электронном виде и на бумажном носителе.</p>
Требования	<p>Информация об арендаторах помещений в МКД должна содержать применительно к каждому помещению в МКД следующие сведения:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) номер, общая площадь помещения;</li> <li>2) наименование собственника помещения (фамилия, имя, отчество собственника – физического лица);</li> <li>3) номер, дата регистрации права собственности на помещение в ЕГРН;</li> <li>4) фамилия, имя, отчество представителя собственника помещения (арендодателя); доверенность (копия), контактные данные представителя арендодателя;</li> <li>5) наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица (фамилия, имя, отчество физического лица) арендатора помещения;</li> <li>6) основание пользования помещением, реквизиты договора аренды, срок договора;</li> <li>7) фамилия, имя, отчество представителя арендатора, доверенность (копия), контактные данные представителя арендатора.</li> </ol> <p>Персональные данные физических лиц – арендаторов помещений в МКД не раскрываются третьим лицам и не распространяются без согласия указанных арендаторов помещений.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Наличие актуальной информации об арендаторах всех нежилых помещений в МКД, позволяющей взаимодействовать с арендаторами и арендодателями, в том числе по вопросам, связанным с содержанием и использованием общим имуществом, соблюдением прав и интересов собственников.</p>

<p>124</p>	<p><b>Сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД на основании договоров и по другим законным основаниям</b></p>
<p>Выполняемые действия</p>	<p>Сбор сведений о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД<sup>1</sup> на основании договоров или по другим законным основаниям<sup>2</sup> (далее – пользователи общим имуществом) путем взаимодействия с такими лицами. Систематизация сведений о пользователях общим имуществом в форме реестра. Регулярное, не менее 1 раза в год, а также в течение 3 рабочих дней с момента заключения, расторжения договора, наступления иных оснований пользования общим имуществом, обновление сведений о пользователях общим имуществом. Хранение сведений в электронном виде и на бумажном носителе.</p>
<p>Требования</p>	<p>Информация о пользователях общего имущества должна содержать:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) фамилия, имя, отчество (при наличии) – если пользователь общим имуществом физическое лицо, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица (если пользователь общим имуществом является юридическим лицом);</li> <li>2) сведения (наименование, характеристика) о помещениях общего пользования, конструктивных элементах здания, части земельного участка, право пользования которым (которыми) предоставлено пользователю;</li> <li>3) основание пользования общим имуществом – договор (копия договора) пользования общим имуществом, иные основания пользования общим имуществом;</li> <li>4) основание для заключения договора (номер, дата протокола общего собрания, содержащего решения о предоставлении права пользования, о лице, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договора об использовании общего имущества собственников помещений в МКД);</li> <li>5) фамилия, имя, отчество представителя пользователя – юридического лица, доверенность, контактная информация;</li> <li>6) иные сведения, позволяющие взаимодействовать с пользователем общего имущества;</li> <li>7) порядок получения и использования денежных средств по договору об использовании общего имущества, определённый решением общего собрания собственников<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>Персональные данные физического лица – пользователя общим имуществом не раскрываются третьим лицам и не распространяются без согласия указанных пользователей<sup>3</sup>.</p>
<p>Результаты оказания услуги</p>	<p>Наличие актуальной информации о пользователях общим имуществом, позволяющей взаимодействовать с ними, в том числе по вопросам внесения платы по договору, соблюдения прав и интересов собственников.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 124

1. Сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) предусмотрены подпунктом «б» пункта 4 Правил управления многоквартирными домами.
2. Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами относится к компетенции общего собрания, также как и принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания (пункты 3 и 3<sup>1</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ).  
Монтаж, эксплуатация и демонтаж сетей связи на объектах общего имущества, необходимых для оказания услуг связи абоненту-гражданину, являющемуся собственником помещения в МКД или нанимателем жилого помещения в МКД по договору социального найма и заключившему договор об оказании услуг связи, осуществляются без решения общего собрания собственников помещений в этом доме в соответствии с правилами взаимодействия, утвержденными Правительством Российской Федерации (часть 4<sup>2</sup> статьи 36 ЖК РФ, введена Федеральным законом от 06 апреля 2024 N 67-ФЗ).
3. Операторы персональных данных и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом (статья 7 Федерального закона от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»). Такое исключение предусмотрено Жилищным кодексом для передачи реестра собственников помещений в МКД инициатору общего собрания с целью созыва общего собрания (статья 3<sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ), но не в отношении пользователей общим имуществом.

<b>130</b>	<b>Подготовка предложений по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме</b>
<b>131</b>	<b>Выявление целей собственников помещений в отношении управления общим имуществом в многоквартирном доме</b>
Выполняемые действия	<p>Разработка анкеты для выявления целей собственников в отношении управления МКД.</p> <p>Проведение опроса собственников.</p> <p>Обработка результатов опроса.</p> <p>Подготовка и представление собственникам отчета о результатах опроса.</p>
Требования	<p>Выявление целей собственников в отношении управления МКД<sup>1</sup> осуществляется на стадии приема МКД в управление до заключения договора управления или в течение 3 месяцев с даты заключения такого договора, а также может осуществляться в дальнейшем по необходимости<sup>2</sup>.</p> <p>Анкета для проведения опроса собственников должна позволять выявлять как краткосрочные, так и долгосрочные цели собственников в отношении МКД, общего имущества, потребности и интересы собственников, возможность нести дополнительные расходы для достижения целей и удовлетворения потребностей.</p> <p>Информация о проведении опроса, способах участия в опросе доводится до собственников путем размещения в помещениях в МКД, доступных для всех собственников и иными способами, установленными для взаимодействия с собственниками.</p> <p>Опрос должен охватывать собственников, обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников.</p> <p>Результаты опроса размещаются в помещениях в МКД, доступных для всех собственников, иным способом, определенным для информирования собственников, не позднее чем через 10 дней с даты завершения опроса. Результаты опроса представляются совету МКД (правлению ТСЖ, ЖСК, ЖК), а при отсутствии совета МКД – уполномоченному представителю собственников либо общему собранию собственников.</p> <p>Заполненные анкеты и отчет о результатах опроса включаются в состав документов, связанных с управлением МКД, и хранятся не менее 5 лет.</p> <p>Цели управления МКД вносятся в договор управления МКД при его заключении или путем дополнения к договору управления МКД на основании решения общего собрания.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Установлены и включены в договор управления общие для большинства собственников цели управления МКД, которые учитываются при разработке планов содержания, ремонта, модернизации общего имущества.</p>



СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 131

1. В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ, управляющая организация, осуществляющая деятельность по договору управления МКД, по заданию собственников не только оказывает услуги по управлению МКД, выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставляет коммунальные услуги (или обеспечивает готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг), но и осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
2. В случае, если цели собственников помещений в МКД в отношении управления МКД выявляются управляющей организацией в ходе действия заключённого договора управления, указанные цели могут утверждаться общим собранием собственников помещений в МКД вместе с изменениями, вносимыми в перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в составе договора управления, если такие изменения необходимы в соответствии с указанными целями. Повторное выявление целей собственников в отношении управления МКД может осуществляться в случае достижения ранее поставленных целей, изменения каких-либо внешних факторов (например, цен на энергоносители) или интересов собственников помещений в отношении общего имущества.

132*	<b>Проведение осмотра общего имущества в многоквартирном доме для выявления соответствия (несоответствия) состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Проведение осмотра (визуальное обследование) всех элементов общего имущества в соответствии с составом общего имущества, определенным собственниками или управляющим (см. услугу 116). Установление в ходе осмотра в отношении каждого элемента общего имущества соответствия или несоответствия его состояния требованиям законодательства, технических регламентов, проектной документации на МКД, а также наличие или отсутствие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан<sup>2</sup>. Выявление в ходе осмотра для каждого элемента общего имущества дефектов (неисправностей, повреждений), установление возможных причин их возникновения, оценка технического состояния и работоспособности. Составление акта осмотра<sup>3</sup>.</p> <p>Внесение сведений о проведенном осмотре в журнал осмотров общего имущества<sup>4</sup>.</p> <p>Уведомление собственников о проведении осмотра и его результатах способом, определенным договором управления МКД.</p> <p>При необходимости – разработка предложения о проведении инструментального обследования общего имущества и вынесение такого предложения на рассмотрение общим собранием собственников.</p>
Требования	<p>Общий осмотр (сплошное визуальное обследование) общего имущества проводится до заключения договора управления МКД или в течение 3 месяцев с даты заключения такого договора, а затем не реже 1 раза в год в срок, рекомендуемый в технической документации на МКД, и при необходимости<sup>5</sup>.</p>

132*	<b>Проведение осмотра общего имущества в многоквартирном доме для выявления соответствия (несоответствия) состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан<sup>1</sup> (продолжение)</b>
Требования	Результаты оценки технического состояния каждого элемента общего имущества определяются в категориях «нормативное техническое состояние», «работоспособное техническое состояние», «ограниченно-работоспособное техническое состояние», «аварийное техническое состояние» в соответствии с ГОСТ 31937-2024. В журнале осмотров общего имущества отражаются сведения о дате (датах) проведенных осмотров, о техническом состоянии элементов общего имущества, о выявленных в ходе осмотра дефектах (неисправностях, повреждениях), о необходимости инструментального обследования технического состояния элемента общего имущества специализированной организацией и о необходимых мероприятиях для устранения выявленных неисправностей или повреждений и требуемых сроках выполнения таких мероприятий.
Результаты оказания услуги	Наличие актуальной информации о техническом состоянии всех элементов общего имущества, являющейся основой для разработки планов содержания (технического обслуживания) и ремонта общего имущества.

Справочная информация к услуге 132

1. Проведение осмотра общего имущества с целью своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан предусмотрено подпунктом «а» пункта 11 Правил содержания общего имущества в МКД.
2. При проведении осмотра (визуального обследования) общего имущества следует руководствоваться положениями ГОСТ 31937-2024.
  - Аварийное техническое состояние: техническое состояние строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, и/или характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта (пункт 3.1 ГОСТ 31937-2024)
  - Нормативное техническое состояние: техническое состояние строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий (сооружений), включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям и действующим нормам на момент обследования (пункт 3.15 ГОСТ 31937-2024)

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 132 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- Ограниченно-работоспособное техническое состояние: техническое состояние строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, и/или достаточность несущей способности не подтверждается поверочными расчетами, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания (сооружения) возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по обеспечению механической безопасности здания (сооружения), восстановлению или усилению конструкций и/или грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости) (пункт 3.18 ГОСТ 31937-2024)
- Работоспособное техническое состояние: техническое состояние строительной конструкции или здания (сооружения) в целом, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, а также механическая безопасность здания (сооружения) обеспечиваются (пункт 3.21 ГОСТ 31937-2024)

**3.** Требования об оформлении результатов осмотра актом осмотра содержатся в пункте 14 Правил содержания общего имущества в МКД. Акт осмотра является основанием для принятия собственниками или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии общего имущества или его элементов установленным требованиям и о мероприятиях, необходимых для устранения выявленных несоответствий. Рекомендуемая форма Акта осмотра элементов общего имущества многоквартирного дома приведена в приложении Д к ГОСТ Р 56038-2023.

**4.** Журнал осмотра является документом по учету технического состояния МКД (абзац 2 пункта 14 Правил содержания общего имущества в МКД). Рекомендуемая форма журнала осмотров приведена в приложении Е к ГОСТ Р 56038-2023. Форма журнала регистрации результатов осмотра общего имущества рекомендована также приложением 3 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

**5.** В случае, если первый осмотр общего имущества в МКД проводится управляющей организацией в ходе действия заключённого договора управления МКД, по результатам осмотра может потребоваться внесение изменений в перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в составе договора управления МКД, которые должны утверждаться решением общего собрания.

133*	<b>Формирование перечня услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме</b>
Выполняемые действия	<p>Разработка на основании технических документов МКД, нормативных правовых актов<sup>1</sup> и результатов оценки технического состояния общего имущества (см. услугу 132) перечня необходимых услуг и работ по содержанию в отношении каждого элемента общего имущества, обеспечивающих надлежащее (работоспособное и безопасное) состояние общего имущества. В перечне услуг и работ для каждой услуги, работы указывается, выполняются ли они на плановой основе (сколько раз в год, в какие сроки) или по мере необходимости.</p> <p>Систематизация перечня услуг и работ по видам элементов общего имущества и календарным месяцам выполнения в форме годового плана работ по содержанию общего имущества.</p> <p>Обсуждение разработанного перечня услуг и работ, годового плана работ по содержанию общего имущества с уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Представление согласованного перечня услуг и работ общему собранию<sup>2</sup> для рассмотрения и утверждения в качестве приложения к договору управления МКД<sup>3</sup>.</p>
Требования	<p>В перечень услуг и работ включаются услуги и работы, не только исходя из требований нормативных правовых актов, определяющих минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, но и другие услуги и работы, необходимость выполнения которых обусловлена составом общего имущества, техническим состоянием общего имущества, геодезическими и (или) природно-климатическими условиями эксплуатации МКД.</p> <p>Необходимость оказания услуг, выполнения работ, включенных в перечень, должна быть подтверждена ссылками на Инструкцию по эксплуатации МКД (при наличии), нормативные правовые акты, другие документы, акт оценки технического состояния или акт обследования технического состояния общего имущества и при необходимости – заключения экспертных организаций<sup>4</sup>.</p> <p>Для каждой плановой услуги, работы, включенной в перечень, должны быть указаны объем (при однократном выполнении), периодичность (количество выполнений в течение календарного года), срок и (или) график выполнения<sup>5</sup>.</p> <p>Для работ, выполняемых по мере необходимости<sup>6</sup>, должно содержаться указание на то, выполняются ли они незамедлительно в случае выявления нарушений и неисправностей или в соответствии с отдельно утверждаемым планом восстановительных работ (планом ремонтов).</p>
Результаты оказания услуги	<p>Сформирован обоснованный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, обеспечивающих надлежащее содержание (техническое и санитарное состояние) общего имущества, а также годовой план выполнения работ по содержанию общего имущества. Документы вынесены на утверждение общим собранием.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 133

- 1.** Требования к услугам и работам, обеспечивающим надлежащее содержание общего имущества в МКД, установлены:
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;
  - Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД;
  - Минимальным перечнем выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования (утв. постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410);
  - Правилами организации безопасного использования и содержания лифтов (утв. постановлением Правительства РФ от 24 июня 017 г. № 743);
  - перечнем мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утверждаемым органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 39 ЖК РФ.

Периодичность, состав подлежащих выполнению работ по техническому обслуживанию, по поддержанию надлежащего технического состояния зданий (включая необходимые наблюдения, осмотры) должны определяться в соответствии с проектной документацией, результатами контроля за техническим состоянием зданий индивидуально для каждого здания исходя из условий их строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации (часть 4 статьи 55<sup>25</sup> ГрК РФ).

- 2.** Перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования должны быть утверждены на общем собрании собственников (пункт 17 Правил содержания общего имущества в МКД).

- 3.** Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме – одним из таких собственников (пункт 5 Правил управления многоквартирными домами).

- 4.** В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключения экспертных организаций (пункт 6 Правил управления многоквартирными домами).

- 5.** Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 8 Правил управления многоквартирными домами).

- 6.** Указания, какие работы выполняются незамедлительно при выявлении повреждений и нарушений, а какие работы выполняются после разработки и утверждения плана восстановительных работ (плана ремонтов), содержатся в разделах I и II Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.

134	<b>Подготовка предложений по иным услугам и работам для достижения целей собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления многоквартирным домом</b>
Выполняемые действия	<p>Разработка перечня иных услуг и работ, кроме включенных в перечень услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества (см. услугу 133), выполнение которых необходимо для достижения целей управления МКД (в случае определения таких целей в результате оказания услуги 131). Обсуждение перечня иных услуг и работ с уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Представление предварительно согласованного перечня услуг и работ общему собранию для рассмотрения и утверждения в качестве приложения к договору управления МКД.</p>
Требования	<p>Для каждой предлагаемой услуги, работы, включенной в перечень, должны быть указаны объем (при однократном выполнении), периодичность (количество выполнений в течение календарного года), срок и (или) график выполнения.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Сформирован обоснованный перечень дополнительных услуг и работ, обеспечивающих достижение целей собственников в отношении управления МКД, а также план выполнения таких услуг и работ. Документы вынесены на утверждение общим собранием.</p>

135*	<b>Разработка плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.</b>
Выполняемые действия	<p>Разработка на основании результатов оценки технического состояния общего имущества (см. услугу 132) перечня объектов общего имущества, для которых выявлены дефекты (неисправности, повреждения) и другие несоответствия состояния требованиям законодательства, которые могут быть устранены путем проведения текущего ремонта<sup>1</sup>.</p> <p>Составление актов, содержащих перечень дефектов строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов для разработки описей работ и смет на выполнение работ по текущему ремонту (см. услугу 171).</p> <p>Разработка описей работ по текущему ремонту.</p> <p>Определение приоритетов (очередности) проведения работ по текущему ремонту на основе оценки рисков (последствий) для безопасной эксплуатации в случае непроведения ремонта.</p> <p>Разработка проекта плана работ по текущему ремонту на период до 5 лет с распределением видов работ по календарным годам плана, определением необходимого годового объема финансирования и размера платы собственников на текущий ремонт.</p> <p>Обсуждение проекта плана работ по текущему ремонту с уполномоченными представителями собственников и корректирование проекта плана (при необходимости). Представление предварительно согласованного проекта плана работ по текущему ремонту общему собранию собственников для рассмотрения и утверждения.</p>

Требования	<p>План работ по текущему ремонту должен охватывать все объекты общего имущества, в отношении которых выявлены дефекты (неисправности, повреждения) и другие несоответствия состояния требованиям законодательства, подлежащие устранению путем проведения текущего ремонта.</p> <p>Необходимость проведения работ по текущему ремонту должна быть подтверждена актами осмотров или актами обследования технического состояния элементов общего имущества, иными документами, содержащими сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях).</p> <p>План работ по текущему ремонту должен содержать объемы, сметную (или оценочную) стоимость каждой работы и сроки выполнения работ.</p> <p>Распределение работ по годам плана должно быть обосновано приоритетами проведения ремонтов и финансовой обеспеченностью проведения работ.</p> <p>План работ по текущему ремонту должен быть финансово доступен для собственников.</p> <p>Проект плана работ по текущему ремонту разрабатывается до годового общего собрания.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Сформирован обоснованный, в том числе финансово, план работ по текущему ремонту общего имущества на среднесрочный период (до 5 лет) с разбивкой по годам. План представлен для утверждения общим собранием.</p>

Справочная информация к услуге 135

1. Законодательство в настоящее время не определяет четких критериев для разграничения текущего ремонта и капитального ремонта. СП 368.1325800.2017. Свод правил. Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта содержит указание (пункт 4.4), на то, что в перечень работ по капитальному ремонту включают работы по восстановлению (замене) элементов здания, конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, для которых более 30% объема имеет физический износ 45% и более. Следовательно, текущий ремонт выполняется, если ремонт требуется не более чем 30% объема элемента здания. В приложении 8 к Правилам нормам технической эксплуатации жилищного фонда приводится следующий рекомендуемый перечень работ, относящихся к текущему ремонту:
  - фундаменты – устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы;
  - стены и фасады – герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов;
  - перекрытия – частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска;
  - крыши – усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;

СПРАВOЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 135 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- оконные и дверные заполнения – смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений;
- межквартирные перегородки – усиление, смена, заделка отдельных участков;
- лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей – восстановление или замена отдельных участков и элементов;
- полы – замена, восстановление отдельных участков;
- печи и очаги – работы по устранению неисправностей;
- внутренняя отделка – восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах;
- центральное отопление – установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные;
- 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;
- электроснабжение и электротехнические устройства – установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит;
- вентиляция – замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы;
- мусоропроводы – восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств;
- специальные общедомовые технические устройства – замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами;
- 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.

<b>136*</b>	<b>Подготовка предложений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома</b>
Выполняемые действия	По результатам обследований (осмотров) общего имущества формирование перечня элементов общего имущества, в отношении которых выявлены повреждения, неисправности, нарушения и иные недостатки технического состояния, для устранения которых требуется проведение восстановительных работ капитального характера <sup>1</sup> .



136*	Подготовка предложений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома (продолжение)
Выполняемые действия	<p>Составление акта для каждого такого элемента общего имущества, содержащего перечень дефектов с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов как основы для последующей подготовки сметы на капитальный ремонт (см. услугу 171)<sup>2</sup>. Сопоставление сформированного перечня элементов общего имущества, в отношении которых необходимо проведение капитального ремонта, необходимых видов работ по капитальному ремонту с перечнем работ по капитальному ремонту, а также сроками их проведения, предусмотренными для МКД региональной программой капитального ремонта.</p> <p>Разработка предложения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества (в отношении каждого элемента общего имущества, нуждающегося в капитальном ремонте), включая<sup>3</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– необходимый перечень (вид и состав работ) и объем услуг и (или) работ по капитальному ремонту с указанием, предусмотрен ли данный вид работ региональной программой или нет<sup>4</sup>;</li> <li>– необходимый срок начала капитального ремонта с указанием, совпадает ли указанный срок со сроком, предусмотренным региональной программой или нет<sup>5</sup>;</li> <li>– стоимость (сметная или оценочная) работы по капитальному ремонту с указанием отличия стоимости работы от предельной стоимости, установленной субъектом РФ для регионального оператора<sup>6</sup>;</li> <li>– источник финансирования проведения работы с указанием, может ли данная работа оплачиваться за счет средств фонда капитального ремонта МКД, сформированных исходя из установленного субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт, или необходим иной источник финансирования<sup>7</sup>;</li> <li>– порядок финансирования капитального ремонта<sup>8</sup>.</li> </ul> <p>Подготовка предложения для принятия общим собранием решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта в части перечня работ, сроков их проведения (при необходимости)<sup>9</sup>.</p> <p>Информирование собственников о предложениях в установленном договором порядке.</p> <p>Обсуждение предложений по капитальному ремонту с уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Представление предложений по капитальному ремонту общему собранию для принятия требуемых решений.</p>
Требования	<p>Предложения о проведении капитального ремонта общего имущества, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счете, должны быть предоставлены управляющей организацией собственникам не менее чем за 6 месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ) до наступления года, в котором должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.</p>

136*	<b>Подготовка предложений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома (продолжение)</b>
Требования	Необходимость работ по капитальному ремонту должна быть подтверждена актами осмотра или актами технического обследования общего имущества в МКД.
Результаты оказания услуги	Разработаны обоснованные предложения о проведении капитального ремонта и вынесены на рассмотрение общим собранием.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 136

- Согласно пункту 14.2 статьи 1 ГрК РФ капитальный ремонт объектов капитального строительства (здания) – это замена и (или) восстановление строительных конструкций здания или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, а также замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения здания или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. Подготовка предложений по проведению капитального ремонта общего имущества в соответствии с региональной программой капитального ремонта является обязательной для управляющей организации в случае, если фонд капитального ремонта МКД формируется на специальном счете (часть 3 статьи 189 ЖК РФ).  
В то же время, управляющая организация при управлении многоквартирным домом по договору управления несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме (часть 2<sup>3</sup> статьи 161 ЖК РФ). Соответственно, если техническое состояние конструкций или инженерных систем МКД требует проведения капитального ремонта, управляющая организация обязана уведомить об этом собственников и подготовить предложение о его проведении.  
Обязанность управляющей организации осуществлять подготовку предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, определена подпунктом «г» пункта 6 Правил оказания услуг и выполнения работ для содержания общего имущества МКД.  
Предложение управляющей организации о проведении капитального ремонта независимо от способа формирования фонда капитального ремонта МКД (на специальном счете или счете регионального оператора) может являться основанием для принятия собственниками решения о проведении капитального ремонта (часть 2 статьи 189 ЖК РФ).

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 136 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

**2.** Согласно части 12<sup>2</sup> статьи 48 ГрК РФ, обязательным при проведении капитального ремонта, осуществляемого за счет собственников, является подготовка сметы на капитальный ремонт на основании акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов. Задание на проектирование разрабатывается в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации.

**3.** Состав предложения о проведении капитального ремонта общего имущества определен частью 3 статьи 189 ЖК РФ.

**4.** Региональной программой капитального ремонта в отношении МКД предусматриваются виды работ по капитальному ремонту, указанные в части 1 статьи 166 ЖК РФ (с учетом состава общего имущества):

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Для каждого из указанных видов работ по капитальному ремонту нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями Минстроя России, утв. приказом от 29 декабря 2022 г. № 1159/пр. определяется состав работ (детализированный перечень того, что можно провести за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса, в рамках того или иного вида работ, указанных в части 1 статьи 166 ЖК РФ). Кроме того, в региональную программу могут быть включены дополнительные услуги и работы, установленные нормативным правовым актом субъекта РФ.

Сопоставление предлагаемого управляющей организацией перечня (вида и состава) работ с региональной программой необходимо для того, чтобы определить, нужно ли вносить изменения в региональную программу в части перечня работ или сроков их проведения, могут ли предлагаемые работы финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса.

**5.** В региональной программе для каждого МКД указывается плановый период (не превышающий 3 лет) или календарный год проведения капитального ремонта по каждому виду услуг и (или) работ (пункт 3 части 2 статьи 168 ЖК РФ). Указанный срок является предельным сроком проведения капитального ремонта собственниками помещений в МКД (если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете) или региональным оператором (если фонд капитального ремонта МКД формируется на счете регионального оператора) (часть 1 статьи 168 ЖК РФ).

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 136 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, они вправе провести ремонт раньше срока, предусмотренного региональной программой, но если срок, предлагаемый управляющей организацией для какой-то работы по капитальному ремонту, позже срока, предусмотренного региональной программой, необходимо принятие общим собранием решения о переносе срока путем внесения изменений в региональную программу.

**6.** 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 нормативным правовым актом субъекта РФ. Превышение фактической стоимости работы по капитальному ремонту над предельной стоимостью оплачивается региональным оператором за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт (часть 4 статьи 190 ЖК РФ), также, как и выполнение видов работ, не указанных в части 1 статьи 166 ЖК РФ и нормативном правовом акте субъекта РФ. Собственники помещений в МКД со специальным счетом не обязаны руководствоваться установленными для регионального оператора размерами предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, но эти размеры могут использоваться ими в качестве ориентира, оценки обоснованности предложения управляющей организации по стоимости работ.

**7.** Основным источником финансирования работ по капитальному ремонту являются средства фонда капитального ремонта, но могут использоваться и иные не запрещенные законом источники (часть 2 статьи 158 ЖК РФ). Фонд капитального ремонта формируется прежде всего за счет ежемесячных обязательных взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере. И эти средства можно использовать только на виды работ, указанные в части 1 статьи 166 ЖК РФ и нормативном правовом акте субъекта РФ, а также на погашение кредитов (займов), привлеченных для финансирования указанных видов работ (часть 1 статьи 174 ЖК РФ). Также дополнительными источниками формирования фонда капитального ремонта могут быть взносы собственников в размере сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленные решением общего собрания, а также доходы от передачи в пользование объектов общего имущества по решению собственников помещений (часть 8<sup>2</sup> статьи 156 ЖК РФ), средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности этих юридических лиц, которые могут направляться в фонд капитального ремонта по решению членов ТСЖ, решению членов ЖСК, принятым в соответствии с уставом (часть 4 статьи 169 ЖК РФ). Часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет дополнительных источников, может расходоваться на оплату как работ, включенных в региональную программу, так и любых других работ по капитальному ремонту. Если средств, сформированных в фонде капитального ремонта на специальном счете, недостаточно для оплаты предлагаемых управляющей организацией работ по капитальному ремонту, должны быть предложены иные дополнительные и доступные для собственников источники финансирования – дополнительные взносы, кредит, заем, рассрочка по оплате выполненных работ, предоставляемая подрядчиком. Соответствующее решение должно принять общее собрание (пункт 4 части 5<sup>1</sup> статьи 189 ЖК РФ).

Справочная информация к услуге 136 (продолжение)	
<p>При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора дополнительным источником финансирования по решению регионального оператора могут быть средства фондов капитального ремонта других МКД (часть 1 статьи 182 ЖК РФ).</p>	
8.	<p>Порядок финансирования капитального ремонта может предусматривать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выплату подрядчику аванса в размере не более 30% стоимости работ (пункт 3 части 4 статьи 177 ЖК РФ);</li> <li>– оплату работ по этапам;</li> <li>– оплату выполненных работ в период после их завершения, если подрядчиком будет предоставлена рассрочка по оплате.</li> </ul>
9.	<p>Внесение изменений в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (часть 4 статьи 168 ЖК РФ). В случае если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, внесение изменений в региональную программу необходимо, если срок проведения работы предлагается позже чем установленный в региональной программе (часть 1 статьи 168 ЖК РФ). Если предлагается более ранний срок внесения изменений в программу не требуется.</p>

137	Подготовка предложений по проведению реконструкции многоквартирного дома <sup>1</sup>
Выполняемые действия	<p>Разработка предложений собственникам по проведению реконструкции МКД по одному из следующих оснований:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– несущие конструкции МКД находятся в ограниченно работоспособном или аварийном состоянии, в результате чего МКД может быть признан подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, установленном Правительством Российской Федерации<sup>2</sup>;</li> <li>– проведение реконструкции МКД необходимо (целесообразно) для достижения целей собственников в отношении МКД (см. услугу 131).</li> </ul> <p>В первом случае – разработка предложения о замене и (или) восстановлении несущих конструкций с указанием вида, количества таких конструкций.</p> <p>Во втором случае – разработка предложения по изменению параметров МКД, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), надстройке, перестройке (например, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу), расширению МКД.</p> <p>Подготовка технико-экономического обоснования реконструкции. Информирование собственников о предложениях в установленном договором порядке. Обсуждения предложений по реконструкции МКД с представителями собственников.</p>

<b>137</b>	<b>Подготовка предложений по проведению реконструкции многоквартирного дома<sup>1</sup></b> <i>(продолжение)</i>
Выполняемые действия	Корректировка предложений по итогам обсуждения (при необходимости). Представление предложений по реконструкции МКД общему собранию <sup>3</sup> .
Требования	В случае разработки предложений по реконструкции МКД вследствие признания МКД аварийным и подлежащим реконструкции, они разрабатываются в сроки и соответствуют условиям, установленным органами местного самоуправления. Целесообразность реконструкции МКД должна быть подтверждена актами обследования технического состояния МКД, при необходимости заключениями экспертных организаций, подтверждающими невозможность восстановления утраченных в процессе эксплуатации характеристик несущих конструкций без реконструкции МКД.
Результаты оказания услуги	Разработаны обоснованные предложения по проведению реконструкции МКД и вынесены на рассмотрение общим собранием.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 137

1. Согласно пункту 14 статьи 1 ГрК РФ, реконструкция объекта капитального строительства (здания) – это изменение параметров здания, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение здания, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций здания. Признание МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности с учетом особенностей, установленных жилищным законодательством Российской Федерации (часть 2 статьи 55<sup>26-1</sup> ГрК РФ).
2. МКД признается аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в соответствии с положением, утв. постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.  
Основанием для признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или МКД в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения МКД, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости МКД (пункт 34 Положения, утв. постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47).  
Признание МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в МКД требования о его сносе или реконструкции в разумный срок (часть 10 статьи 32 ЖК РФ).
3. Решение о реконструкции МКД должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников ( пункт 1 части 2 статьи 44 и часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

138*	<b>Подготовка предложений по проведению мероприятий для снижения потребления в многоквартирном доме коммунальных ресурсов, повышения энергоэффективности многоквартирного дома<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Разработка предложений по проведению энергосберегающих мероприятий в соответствии с ГОСТ Р 71545-2024, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– оснащение МКД приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов (общедомовыми, приборами учета ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества), в том числе с возможностью автоматизированного снятия и передачи показаний<sup>2</sup>;</li> <li>– мероприятия, включенные в перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в МКД, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, установленные органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации<sup>3</sup>;</li> <li>– мероприятия, которые могут проведены в ходе капитального ремонта МКД<sup>4</sup>;</li> <li>– мероприятия, направленные на снижение объема коммунальных услуг, потребляемых в жилых помещениях.</li> </ul> <p>Информирование собственников о предложениях в установленном договором порядке. Обсуждение предложений по энергосберегающим мероприятиям в МКД с представителями собственников. Корректировка предложений по итогам обсуждения (при необходимости). Представление предложений общему собранию собственников для утверждения.</p>
Требования	Для каждого предлагаемого мероприятия должны быть указаны расходы на его проведение, объем ожидаемого снижения используемых коммунальных ресурсов и сроки окупаемости мероприятия <sup>5</sup> , возможные источники финансирования.
Результаты оказания услуги	Разработаны обоснованные предложения по проведению мероприятий для снижения потребления в многоквартирном доме коммунальных ресурсов, повышения энергоэффективности многоквартирного дома и вынесены на рассмотрение общим собранием.

Справочная информация к услуге 138

1. Разработка таких предложений является обязательной для управляющей организации в соответствии с частью 7 статьи 12 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

СПРАВOЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 138 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

2. Собственники помещений в МКД обязаны обеспечивать соответствие многоквартирных домов установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов (за исключением требований, обеспечение выполнения которых в соответствии с настоящим Федеральным законом возложено на других лиц) в течение всего срока их службы путем организации их надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий (часть 9 статьи 11 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).
3. Полномочия субъекта РФ устанавливать перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности МКД определены частью 4 статьи 39 ЖК РФ. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности предусмотрено подпунктом «и» пункта 11 Правил содержания общего имущества в МКД.
4. Нормативным правовым актом субъекта РФ может быть установлен дополнительный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, в том числе такой перечень может включать работы по утеплению фасада, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке 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, газа) и другими видами услуг и (или) работ (часть 2 статьи 166 ЖК РФ).
5. Требования к содержанию предложения управляющей организации установлены частью 7 статьи 12 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<b>139</b>	<b>Подготовка предложений по оснащению многоквартирного дома функциями «умного» дома</b>
Выполняемые действия	<p>Подготовка предложений по оснащению МКД системами «умного многоквартирного дома»<sup>1</sup> в целях повышения эффективности управления системами жизнеобеспечения МКД, обеспечения большего комфорта и безопасности проживания.</p> <p>Информирование собственников о предложениях в порядке и способами, определенными договором управления МКД.</p> <p>Обсуждение предложений с уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Представление предложений общему собранию собственников.</p>



139	<b>Подготовка предложений по оснащению многоквартирного дома функциями «умного» дома (продолжение)</b>
Требования	Предложения по оснащению МКД системами «умного многоквартирного дома» в отношении каждой системы должны содержать обоснование полезности предлагаемой системы, эффектов от ее внедрения, размер расходов на приобретение и внедрение системы, источники и порядок финансирования. После оплаты собственниками приобретения и внедрения оборудования для системы оно включается в состав общего имущества.
Результаты оказания услуги	Разработано обоснованное предложение по оснащению МКД системой (системами) «умного многоквартирного дома» и вынесено на рассмотрение общим собранием.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 139

1. Термины и определения в области «умного дома» приведены в ГОСТ Р 71199-2023.

140	<b>Организация оказания услуг и выполнения работ, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме</b>
141	<b>Содействие собственникам помещений в выборе исполнителей услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и заключении с ними договоров<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Согласование с уполномоченными представителями собственников способа конкурентного отбора исполнителей услуг и работ – торги, запрос котировок или запрос предложений.</p> <p>Подготовка документов для проведения конкурентного отбора, в том числе приглашения к участию в отборе исполнителей услуг и работ, критериев оценки предложений и выбора исполнителя, условий договора и иных документов, и согласование их с уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Рассылка или размещение в интернете/СМИ приглашения к участию в отборе исполнителей услуг и работ, предоставление документов потенциальным участникам отбора.</p> <p>Проведение от имени собственников (или в составе конкурсной комиссии с участием представителей собственников) предварительных переговоров с участниками отбора исполнителей услуг и работ. Прием, рассмотрение и оценка предложений, выбор победителя и согласование его кандидатуры с уполномоченными представителями собственников либо осуществление этих действий совместно с уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Подготовка проекта договора оказания услуг, выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества<sup>2</sup> и согласование его с отобранным исполнителем и уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Представление согласованного проекта договора общему собранию собственников (при необходимости).</p> <p>Заключение с отобранным исполнителем услуг и работ договора от имени и за счет собственников (в случае принятия решения общим собранием о предоставлении таких полномочий).</p>
Требования	<p>Выбор исполнителей услуг и работ осуществляется в интересах собственников на конкурентной основе из не менее чем 3 кандидатов.</p> <p>Договоры на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества заключаются в соответствии с нормами гражданского законодательства<sup>3</sup>.</p> <p>Договор (договоры) должен предусматривать выполнение всех услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Выбран исполнитель (исполнители) услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.</p> <p>Заключен договор (договоры) оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Один экземпляр договора (договоров) передан уполномоченному представителю собственников.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 141	
1.	Услуга может оказываться собственникам, реализующим способ непосредственного управления МКД, а также правлениям ТСЖ и ЖСК как отдельная услуга или в составе «пакета» услуг по договору оказания услуг по управлению МКД (не по договору управления МКД).
2.	Порядок заключения договоров оказания услуг, выполнения работ регулируется главой 28 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ).
3.	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются к правоотношениям, вытекающим из договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2 Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290).

142*	Подготовка планов и заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме <sup>1</sup>
Выполняемые действия	<p>При привлечении подрядчика<sup>2</sup> – разработка детального задания на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества с указанием объема, периодичности и срока выполнения, требований к порядку и результату их оказания и (или) выполнения, критериев оценки результата как приложения к договору.</p> <p>При оказании услуг, выполнении работ штатным персоналом организации – разработка детальных годового и месячных планов по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию общего имущества с указанием объема, периодичности и срока выполнения, требований к порядку и результату их оказания и (или) выполнения, критериев оценки результата. Подготовка рабочих заданий для исполнителей услуг, работ.</p> <p>Подготовка технических заданий для исполнителей работ по текущему ремонту общего имущества с детальным описанием работ, объема, срока (графика, этапов), требований к качеству работ, критериев оценки результата работ, обязанностей исполнителя.</p> <p>Информирование собственников о планах работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в порядке, указанном в договоре управления МКД.</p>
Требования	<p>Планы и задания для исполнителей услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества разрабатываются на основании утвержденных общим собранием, в том числе в качестве приложения к договору управления МКД, перечня услуг и работ по содержанию и перечня (плана) работ по текущему ремонту общего имущества.</p> <p>Задания для исполнителей услуг и работ должны обеспечивать соблюдение законодательства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности<sup>3</sup>.</p>

142*	<b>Подготовка планов и заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup></b> <i>(продолжение)</i>
Результаты оказания услуги	<p>При привлечении подрядчика – сформировано задание на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества и (или) работ по текущему ремонту и включено в состав договора, заключенного с подрядчиком.</p> <p>При оказании услуг, выполнении работ персоналом управляющей организации – разработан детальный годовой план оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества, на его основе – месячные планы и задания для работников.</p> <p>Задания для штатных работников управляющей организации включены в техническую документацию (журнал выполнения работ по содержанию общего имущества).</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 142

1. Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ входит в состав услуг по организации оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, в соответствии с подпунктом «д» пункта 4 Правил управления многоквартирными домами.
2. Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями (пункт 8 Правила оказания услуг и выполнения работ для содержания общего имущества МКД).
3. Надлежащее содержание общего имущества МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей (см. часть 1<sup>1</sup> статьи 161 ЖК РФ).  
Соответствующие требования содержатся в федеральных законах:
  - Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
  - Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
  - Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

143*	<b>Отбор подрядчиков и заключение договоров на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Определение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, которые не могут быть оказаны или выполнены штатным персоналом управляющей организации, в том числе в связи с требованиями законодательства<sup>2</sup>.</p> <p>Подготовка документов для отбора подрядчика (подрядчиков), в том числе технического задания, требований к подрядчику и критериев оценки предложений потенциальных подрядчиков, существенных условий договора.</p> <p>Определение способа привлечения подрядчика.</p> <p>Запрос предложений у потенциальных подрядчиков.</p> <p>Прием, рассмотрение и оценка предложений подрядчиков. Проведение переговоров.</p> <p>Выбор подрядчика (подрядчиков).</p> <p>Подготовка проекта договора оказания услуг, выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества<sup>3</sup> и согласование его с подрядчиком.</p> <p>Заключение договора (договоров) с выбранным подрядчиком (подрядчиками) от имени управляющей организации.</p> <p>Информирование собственников о заключенных договорах на оказание услуг, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.</p>
Требования	<p>Подрядчик должен выбираться преимущественно на альтернативной (конкурсной) основе<sup>4</sup>. Требования к подрядчику должны включать квалификацию работников, материально-техническое оснащение и опыт работы.</p> <p>Условия договора (договоров) должны быть наиболее выгодны для собственников по соотношению качества и цены<sup>4</sup>.</p> <p>Договор должен содержать требование об оказании услуг и выполнении работ с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации<sup>5</sup>.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Выбран подрядчик (подрядчики), соответствующие критериям отбора. Заключен договор (договоры) на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 143

1. Услуга входит в перечень услуг (стандартов) по управлению МКД, установленный Правилами управления многоквартирными домами (подпункт «д» пункта 4).
2. Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями (пункт 8 Правила оказания услуг и выполнения работ для содержания общего имущества МКД).

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 143 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)	
3.	Порядок заключения договоров оказания услуг, выполнения работ регулируется главой 28 Гражданского кодекса РФ.
4.	Выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений, предусмотрен подпункт «д» пункта 4 Правил управления многоквартирными домами.
5.	Требование к использованию инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации, установлено пунктом 7 Правила оказания услуг и выполнения работ для содержания общего имущества МКД.

144*	<b>Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соблюдением условий договоров, в том числе ведение претензионной, исковой работы<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>При привлечении подрядчика (подрядчиков) – осуществление контроля соблюдения сроков, объемов и требований к порядку и качеству оказания услуг и выполнения работ, определенных договоров. Приемка оказанных услуг и выполненных работ, в том числе документальное оформление результатов оказания услуг и выполнения работ (составление актов)<sup>2</sup>.</p> <p>При выявлении фактов ненадлежащего оказания услуг, выполнения работ, в том числе недостатков (дефектов), обнаруженных в пределах гарантийного срока – составление актов, предъявление претензий, контроль устранения нарушений.</p> <p>Ведение исковой работы в отношении подрядчиков, допустивших нарушение условий договора и не устранивших их по требованию управляющей организации.</p> <p>При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества работниками управляющей организации – осуществление контроля соблюдения сроков, объемов и требований к порядку и качеству оказания услуг и выполнения работ, определенных внутренними документами (регламентами) организации, выданными заданиями.</p> <p>При выявлении фактов ненадлежащего оказания услуг, выполнения работ – принятие мер по устранению нарушений, принятие мер в отношении исполнителей услуг, работ.</p> <p>Привлечение уполномоченных представителей собственников к приемке оказанных услуг, выполненных работ.</p> <p>Информирование собственников о результатах контроля оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в порядке, определенном договором управления МКД.</p>

144*	<b>Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соблюдением условий договоров, в том числе ведение претензионной, исковой работы<sup>1</sup> (продолжение)</b>
Требования	Контроль оказания услуг и выполнения работ осуществляется в соответствии с положением о порядке проведения контроля, утвержденным управляющей организацией в качестве локального нормативного акта, и условиями заключенных договоров. Приемка оказанных услуг и выполненных работ осуществляется в соответствии с положением о порядке проведения приемки, утвержденным управляющей организацией в качестве локального нормативного акта и условиями заключенных договоров.
Результаты оказания услуги	Осуществляется регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ. Документы, подтверждающие осуществление контроля оказания услуг, выполнения работ, включены в состав технической документации на МКД и доступны для проведения контроля уполномоченным представителям собственников.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 144

1. Услуга входит в перечень услуг (стандартов) по управлению МКД, установленный Правилами управления многоквартирными домами (подпункт «д» пункта 4).
2. Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена приказом Министра России от 26 октября 2015 г. № 761/пр.

145	<b>Выполнение функций технического заказчика энергосберегающих мероприятий, мероприятий по внедрению систем «умного» дома</b>
Выполняемые действия	Выполнение функций технического заказчика <sup>1</sup> на основании полномочий, предоставленных общим собранием, и в соответствии с утвержденным общим собранием перечнем мероприятий, направленных на снижение потребления коммунальных ресурсов, повышения энергоэффективности МКД и (или) внедрение систем «умного дома», включая: <ul style="list-style-type: none"> <li>– разработку заданий на подготовку проектной документации, выполнение энергосберегающих мероприятий, внедрение систем «умного дома»;</li> <li>– отбор подрядчиков, определение существенных условий договоров, в том числе энергосервисных контрактов;</li> <li>– заключение от имени собственников договоров о подготовке проектной документации, договоров о выполнении работ по внедрению энергосберегающих оборудования и (или) технологий (в том числе энергосервисных контрактов<sup>2</sup>), договоров о внедрении систем «умного дома»;</li> <li>– предоставление лицам, осуществляющим подготовку проектной документации и выполнение мероприятий, материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов работ;</li> </ul>

145	Выполнение функций технического заказчика энергосберегающих мероприятий, мероприятий по внедрению систем «умного» дома (продолжение)
Выполняемые действия	<ul style="list-style-type: none"> <li>– утверждение проектной документации;</li> <li>– осуществление контроля выполнения работ, включая освидетельствование совместно с подрядчиком скрытых работ и промежуточная приемка конструкций, оборудования, влияющих на безопасность МКД, участков сетей инженерно-технического обеспечения<sup>3</sup>;</li> <li>– проверку совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной документации, требованиям технических регламентов<sup>3</sup>;</li> <li>– приемку выполненных работ;</li> <li>– подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, созданных в ходе выполнения работ (в случае необходимости получения разрешения);</li> <li>– осуществление иных функций, предусмотренных законодательством.</li> </ul> <p>Информирование собственников о результатах оказания услуг и выполнения работ по реализации энергосберегающих мероприятий, внедрению систем «умного дома» в порядке, указанном в договоре управления МКД.</p>
Требования	За исключением случаев, установленных законодательством о градостроительной деятельности, функции технического заказчика могут выполняться только членом соответствующей саморегулируемой организации.
Результаты оказания услуги	<p>Организованы подготовка и выполнение энергосберегающих мероприятий и(или) внедрение систем «умного» дома, приемка результатов работ и мероприятий.</p> <p>Проектная документация, договоры на выполнение работ, акты приемки включены в состав технической документации на МКД и доступны собственникам в порядке, определенном договором управления МКД.</p>

Справочная информация к услуге 145

1. Функции технического заказчика определены в пункте 22 статьи 1 ГрК РФ.
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, с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом либо о наделении указанных организаций 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 (пункт 38(2) Правил содержания общего имущества в МКД).



СПРАВOЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 145 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Таким образом управляющая организация может выступать либо как заказчик (технический заказчик), либо как исполнитель мероприятий по энергосбережению и (или) внедрению технологий «умного» дома.  
Услуга 145 выполняется управляющей организацией в качестве технического заказчика на основании полномочий, предоставленных общим собранием.

**3.** Перечень контрольных мероприятий, осуществляемых заказчиком (представителем заказчика) в ходе строительного контроля, в том числе при реконструкции и капитальном ремонте зданий, приведен в пункте б Положения о строительном контроле.

146	<b>Выполнение функций технического заказчика капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>На основании решения общего собрания о наделении управляющей организации функциями технического заказчика капитального ремонта общего имущества<sup>2</sup> и утвержденного общим собранием перечня работ по капитальному ремонту, выполнение следующих функций<sup>3</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– разработка заданий на подготовку проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности)<sup>4</sup>;</li> <li>– отбор исполнителей, подрядчиков (самостоятельно или в составе комиссии, включающей уполномоченных представителей собственников);</li> <li>– подготовка проектов договоров, включая существенные условия, установленные законодательством и решением общего собрания;</li> <li>– заключение от имени собственников<sup>5</sup> договоров о подготовке проектной документации, договоров о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;</li> <li>– предоставление лицам, осуществляющим подготовку проектной документации и выполнение работ по капитальному ремонту, материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов работ;</li> <li>– утверждение проектной документации;</li> <li>– осуществление контроля выполнения работ, включая освидетельствование совместно с подрядчиком скрытых работ, и промежуточная приемка конструкций, оборудования, участков сетей инженерно-технического обеспечения, влияющих на безопасность МКД;</li> <li>– проверка совместно с подрядчиком соответствия объектов, в отношении которых выполнялись работы по капитальному ремонту, требованиям проектной документации, требованиям технических регламентов<sup>6</sup>;</li> <li>– приемка выполненных работ (в составе комиссии, включающей уполномоченных представителей собственников);</li> <li>– подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов, созданных в ходе выполнения работ (в случае необходимости получения разрешения);</li> </ul>

<b>146</b>	<b>Выполнение функций технического заказчика капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup></b> <i>(продолжение)</i>
Выполняемые действия	<ul style="list-style-type: none"> <li>– включение проектной и иной документации по выполненному капитальному ремонту в состав технической документации МКД;</li> <li>– осуществление иных функций, предусмотренных законодательством.</li> </ul> <p>Информирование собственников о результатах выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в порядке, указанном в договоре управления МКД.</p>
Требования	За исключением случаев, установленных законодательством о градостроительной деятельности, функции технического заказчика могут выполняться только членом соответствующей саморегулируемой организации <sup>7</sup> .
Результаты оказания услуги	Организованы подготовка и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, приемка выполненных работ. Проектная документация, договоры с исполнителями, подрядчиками, акты приёмки выполненных работ включены в состав технической документации на МКД и доступны собственникам в порядке, предусмотренном договором управления

Справочная информация к услуге 146

1. Услуга может оказываться управляющей организации при способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете либо при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае принятия общим собранием решения о выполнении работ по капитальному ремонту до наступления установленного регионального срока их проведения и без привлечения средств регионального оператора (см. часть 5 статьи 181 ЖК РФ).
2. Порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определяется собственниками помещений в этом доме (Постановление Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы»).
- Соответственно, собственники вправе уполномочить управляющую организацию на выполнение функций технического заказчика капитального ремонта.
3. Функции технического заказчика определены в пункте 22 статьи 1 ГрК РФ.
4. При проведении капитального ремонта многоквартирного дома из всех разделов проектной документации в обязательном порядке разрабатывается только смета капитального ремонта (часть 12<sup>2</sup> статьи 48 ГрК РФ). При наличии инициативы застройщика (его функцию в случае капитального ремонта МКД выполняют собственники) могут разрабатываться также и иные разделы проектной документации.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 146 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- 5.** Заключение техническим заказчиком договоров от имени застройщика (в случае капитального ремонта МКД – собственников) определено пунктом 22 статьи 1 ГрК РФ.
- 6.** При капитальном ремонте МКД должен проводиться строительный контроль в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства (часть 1 статьи 53 ГрК РФ).  
 Таким образом, техническому заказчику может быть поручено выполнение функций строительного контроля со стороны собственников.  
 Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (часть 2 статьи 53 ГрК РФ).  
 Согласно пункту 6 Положения о строительном контроле, строительный контроль, осуществляемый заказчиком, включает проведение следующих контрольных мероприятий:
- проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов;
  - проверка выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования его результатов;
  - проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов;
  - совместно с подрядчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;
  - проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;
  - иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором.
- 7.** Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ (пункт 22 статьи 1 ГрК РФ).

147	Выполнение функций технического заказчика реконструкции многоквартирного дома
Выполняемые действия	<p>В соответствии с решением общего собрания о реконструкции МКД<sup>1</sup> и решением общего собрания о наделении управляющей организации функциями технического заказчика реконструкции МКД выполнение следующих функций<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– разработка заданий на подготовку проектной документации;</li> <li>– отбор исполнителей, подрядчиков (самостоятельно или в составе комиссии, включающей уполномоченных представителей собственников);</li> <li>– подготовка проектов договоров, включая существенные условия, установленные законодательством и решением общего собрания;</li> <li>– заключение от имени собственников<sup>3</sup> договоров о подготовке проектной документации, договоров о выполнении работ по реконструкции МКД;</li> <li>– предоставление лицам, осуществляющим подготовку проектной документации, выполнение работ по реконструкции, материалов и документов, необходимых для выполнения указанных видов работ;</li> <li>– утверждение проектной документации;</li> <li>– осуществление контроля выполнения работ, включая освидетельствование совместно с подрядчиком скрытых работ, и промежуточная приемка конструкций, оборудования, участков сетей инженерно-технического обеспечения, влияющих на безопасность МКД;</li> <li>– проверка совместно с подрядчиком соответствия реконструированных (созданных) объектов общего имущества требованиям проектной документации, требованиям технических регламентов<sup>4</sup>;</li> <li>– приемка выполненных работ по реконструкции МКД (в составе комиссии, включающей уполномоченных представителей собственников);</li> <li>– подписание документов, необходимых для получения разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированных (созданных) объектов (в случае необходимости получения разрешения);</li> <li>– включение проектной и иной документации по реконструкции МКД в состав технической документации МКД;</li> <li>– осуществление иных функций, предусмотренных законодательством.</li> </ul> <p>Информирование собственников о результатах выполнения работ по реконструкции МКД в порядке, указанном в договоре управления МКД.</p>
Требования	<p>За исключением случаев, установленных законодательством о градостроительной деятельности, функции технического заказчика могут выполняться только членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства<sup>5</sup>.</p>

<b>147</b>	<b>Выполнение функций технического заказчика реконструкции многоквартирного дома (продолжение)</b>
Результаты оказания услуги	<p>Организованы подготовка и выполнение работ по реконструкции МКД, приемка результатов выполненных работ.</p> <p>Проектная документация, договоры на выполнение работ, акты приемки включены в состав технической документации на МКД и доступны собственникам в порядке, определенном договором управления МКД.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 147	
<b>1.</b>	<p>Реконструкция объектов капитального строительства (к которым относится МКД) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (пункт 14 статьи 1 ГрК РФ).</p> <p>Принятие решения о реконструкции МКД относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД и требует большинства не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (пункт 1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ).</p>
<b>2.</b>	<p>Функции технического заказчика определены в пункте 22 статьи 1 ГрК РФ.</p>
<b>3.</b>	<p>Заключение техническим заказчиком договоров от имени застройщика (в случае реконструкции МКД – собственников) определено пунктом 22 статьи 1 ГрК РФ.</p>
<b>4.</b>	<p>При реконструкции МКД должен проводиться строительный контроль в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства (часть 1 статьи 53 ГрК РФ).</p> <p>Таким образом, техническому заказчику может быть поручено выполнение функций строительного контроля со стороны собственников.</p> <p>Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда строительный контроль проводится также застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, или региональным оператором либо привлекаемыми ими на основании договора индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (часть 2 статьи 53 ГрК РФ).</p> <p>Согласно пункту 6 Положения о строительном контроле, строительный контроль, осуществляемый заказчиком, включает проведение следующих контрольных мероприятий:</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 147 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов;
- проверка выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования его результатов;
- проверка полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования его результатов;
- совместно с подрядчиком освидетельствование скрытых работ и промежуточная приемка возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- проверка совместно с подрядчиком соответствия законченного строительством объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;
- иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором.

5. Требование установлено пунктом 22 статьи 1 ГрК РФ.

148	<b>Выполнение функций (обязанностей) владельца специального счета для фонда капитального ремонта многоквартирного дома<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Открытие на свое имя специального счета (заключение договора специального счета) в российской кредитной организации (банке), соответствующей установленным требованиям<sup>2</sup>, на основании решения общего собрания<sup>3</sup>.</p> <p>Представление в орган Госжилнадзора уведомления о выбранном собственниками способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания, справки банка об открытии специального счета<sup>4</sup>.</p> <p>Информирование собственников о банковских реквизитах открытого для формирования фонда капитального ремонта специального счета.</p> <p>Ведение учета средств, поступивших на специальный счет, в том числе<sup>5</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;</li> <li>– о размере средств, направленных на капитальный ремонт общего имущества, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества;</li> <li>– о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества;</li> </ul>

<p>148</p>	<p><b>Выполнение функций (обязанностей) владельца специального счета для фонда капитального ремонта многоквартирного дома<sup>1</sup> (продолжение)</b></p>
<p>Выполняемые действия</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– о кредитах, займах, привлеченных в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.</li> </ul> <p>Осуществление операций по специальному счёту в соответствии с принятыми собственниками решениями, в том числе оплата оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества, перечисление денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту<sup>6</sup>.</p> <p>Размещение временно свободных средств (части денежных средств) фонда капитального ремонта на специальном депозите в банке на основании решения общего собрания размещение денежных средств на специальном депозите (открытие специального депозитного счета и зачисление средств со специального счёта на специальный депозит), возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите на специальный счет<sup>7</sup>.</p> <p>Представление в орган Госжилнадзора сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведений о размере остатка средств на специальном счете, сведений о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров<sup>8</sup>.</p> <p>Предоставление собственникам (уполномоченному представителю собственников) информации о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников, о размере задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по специальному счёту с периодичностью, установленной решением общего собрания<sup>9</sup>.</p> <p>Осуществление контроля за соответствием банка, в котором открыт специальный счет требованиям, установленным жилищным законодательством – ежеквартально. Если банк перестает соответствовать требованиям – уведомление собственников о необходимости принятия решения о выборе иной кредитной организации для открытия специального счета<sup>10</sup>.</p> <p>Выбор иной кредитной организации для открытия специального счета в случае, если собственники в течение 2 месяцев после их уведомления не приняли решения о выборе иной кредитной организации. Открытие специального счета в ином банке, перечисление на специальный счет средств со специального счёта в банке, не соответствующем требованиям. Закрытие специального счета в банке, не соответствующем требованиям<sup>10</sup>.</p>

148	<b>Выполнение функций (обязанностей) владельца специального счета для фонда капитального ремонта многоквартирного дома<sup>1</sup> (продолжение)</b>
Выполняемые действия	<p>Информирование собственников и орган Госжилнадзора об открытии нового специального счета.</p> <p>При формировании задолженности по уплате взносов в фонд капитального ремонта на специальном счете в размере более 50% от размера начисленных взносов на капитальный ремонт информирование собственников, имеющих задолженность, о необходимости ее погашения, принятия мер, направленных на погашение задолженности<sup>11</sup>.</p> <p>Инициирование проведения общего собрания для принятия решения о порядке погашения задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет<sup>11</sup>.</p> <p>При изменении владельца специального счета или способа формирования фонда капитального ремонта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– перечисление средств со специального счёта региональному оператору или на новый специальный счет<sup>12</sup>;</li> <li>– обращение в банк для расторжения договора специального счета<sup>12</sup>;</li> <li>– передача новому владельцу специального счета или региональному оператору имеющихся документов и информации, связанных с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации<sup>13</sup>.</li> </ul>
Требования	Требования к выполнению функций владельца специального счета установлены Жилищным кодексом РФ.
Результаты оказания услуги	<p>Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта открыт в банке, соответствующем установленным требованиям.</p> <p>Операции по специальному счёту осуществляются в строгом соответствии с законодательством и решениями общего собрания.</p> <p>Актуальная информация о поступлении и расходовании средств со специального счёта регулярно предоставляется собственникам (уполномоченному представителю собственников).</p> <p>В случае принятия общим собранием решения об изменении владельца специального счета, банка для открытия специального счета или способа формирования фонда капитального ремонта перечисление средств со специального счета и передача документов и информации произведены в соответствии с законодательством.</p>

Справочная информация к услуге 148

1. Услуга оказывается при определении общим собранием управляющей организации как владельца специального счета (см. пункт 4 части 4 статьи 170 ЖК РФ). Выбор управляющей организации в качестве владельца специального счета должен быть согласован с управляющей организацией (по аналогии с частью 3<sup>1</sup> статьи 175 ЖК РФ).



СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 148 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- 2.** В соответствии с частью 2 статьи 176 ЖК РФ, специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях (банках), соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства РФ от 24 апреля 2018 г. № 497 установлены следующие требования к банкам, в которых можно открывать специальный счет:
- одновременное наличие у кредитной организации не менее 2 высоких кредитных рейтингов по национальной рейтинговой шкале;
  - размер собственных средств (капитала) не менее 250 млрд. рублей по имеющейся в Центральном банке РФ.

Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным жилищным законодательством.

- 3.** При выборе общим собранием способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания должны быть также определены владелец специального счета, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (пункты 4 и 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ).

- 4.** Требование установлено частью 1 статьи 172 ЖК РФ.

- 5.** Требование о ведении учета средств на специальном счете установлено частью 7 статьи 177 ЖК РФ. Требования к сведения, которые должен содержать такой учет определены частью 2 статьи 183 ЖК РФ.

- 6.** Перечень операций, которые могут осуществляться по специальному счету, определен частью 1 статьи 177 ЖК РФ. Перечисление средств со специального счёта требует предъявления в банк таких документов как (части 4 и 5 статьи 177 ЖК РФ):

- протокол общего собрания, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;
- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем 30% от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 (акт приемки должен быть подписан уполномоченным общим собранием представителем собственников, см. пункт 5 части 5<sup>1</sup> статьи 189 ЖК РФ);
- кредитный договор, договор займа (если средства перечисляются для погашения кредита, займа и уплаты процентов).

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 148 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- 7.** Владелец специального счета на основании решения общего собрания размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации (банке), соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и с особенностями, установленными Жилищным кодексом (см. статью 175<sup>1</sup> ЖК РФ).
- 8.** Требование установлено частью 3 статьи 172 ЖК РФ.
- 9.** Требование о предоставлении владельцем специального счета по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, а также по запросу органа государственного жилищного надзора информации о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету установлено частью 7 статьи 177 ЖК РФ.  
Общим собранием может быть принято решением о предоставлении собственникам или уполномоченному представителю собственников информации о поступлении и расходовании средств специального счета на регулярной основе с целью контроля использования средств и своевременного принятия мер для уменьшения риска прекращения формирования фонда капитального ремонта на специальном счете по причине задолженности по уплате взносов.
- 10.** Требование установлено частью 2<sup>1</sup> статьи 176 ЖК РФ.
- 11.** В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган Госжилнадзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников о наличии задолженности и о необходимости ее погашения в срок не более чем 5 месяцев с момента поступления соответствующего уведомления (часть 8 статьи 173 ЖК РФ).  
Владелец специального счета, получивший уведомление, не позднее чем в течение 5 дней информирует в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа Госжилнадзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение (часть 9 статьи 173 ЖК РФ).  
В случае отсутствия погашения такой задолженности за 2 месяца до истечения срока, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания в целях принятия решения о порядке погашения задолженности (часть 9 статьи 173 ЖК РФ).
- 12.** Требования установлены частями 4 и 5 статьи 176 ЖК РФ.
- 13.** Требование установлено частью 12 статьи 175 ЖК РФ.

149*	Осуществление расчетов за оказанные услуги и выполненные работы с исполнителями услуг и работ по договорам <sup>1</sup>
Выполняемые действия	<p>Проведение сверки взаиморасчетов с привлеченными исполнителями услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества.</p> <p>Перечисление средств для оплаты фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителям таких услуг и работ в соответствии с условиями договоров и актами приемки оказанных услуг, выполненных работ.</p> <p>Информирование собственников (уполномоченного представителя собственников) об осуществлении расчетов за оказанные услуги и выполненные работы с исполнителями услуг и работ по договорам, о наличии у управляющей организации задолженности по оплате оказанных услуг, выполненных работ и причинах такой задолженности в порядке, установленном договором управления МКД.</p>
Требования	<p>Оплата оказанных услуг и (или) выполненных работ исполнителям осуществляется в соответствии с договорами, заключенными с такими исполнителями на основании актов приемки оказанных услуг, выполненных работ<sup>2</sup>.</p> <p>Уполномоченный представитель собственников вправе знакомиться с документами, подтверждающими факт и размер оплаты оказанных услуг, выполненных работ.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Оказанные услуги и выполненные работы оплачиваются исполнителями услуг и работ согласно заключенным договорам и актам приемки.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 149

1. Услуга входит в перечень услуг (стандартов) по управлению МКД, установленный Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 № 416 (см. подпункт «ж» пункта 4 Правил).
2. Требования к порядку оплаты работ установлены статьей 711 ГК РФ – если договором подряда не предусмотрена предварительная оплата выполненной работы или отдельных ее этапов, заказчик обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.  
Требования к порядку оплаты услуг установлены статьей 781 ГК РФ – заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

150	<b>Предотвращение и ликвидация аварийных ситуаций в многоквартирном доме</b>
151*	<b>Организация аварийно-диспетчерского обслуживания в многоквартирном доме<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Организация деятельности аварийно-диспетчерской службы непосредственно управляющей организацией либо заключение договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Информирование собственников и пользователей помещениями в МКД о номерах телефонов и других способах обращения в аварийно-диспетчерскую службу.</p> <p>Аварийно-диспетчерская служба осуществляет<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– повседневный контроль за работой внутридомовых инженерных систем МКД;</li> <li>– контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;</li> <li>– круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в установленные сроки заявок собственников и других пользователей помещений в МКД по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества;</li> <li>– контроль устранения неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;</li> <li>– принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.</li> </ul> <p>Аварийно-диспетчерская служба с помощью системы диспетчеризации обеспечивает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– контроль загазованности технических подполий и коллекторов;</li> <li>– громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов.</li> </ul>
Требования	<p>Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно<sup>3</sup>. В случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения обеспечивается безопасность граждан.</p> <p>Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, которые ведутся в том числе в форме электронных документов.</p> <p>Сроки осуществления действий аварийно-диспетчерской службой<sup>4</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ответ на телефонный звонок в аварийно-диспетчерскую службу – в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок – осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу лицом посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;</li> </ul>

151*	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания в многоквартирном доме <sup>1</sup> (продолжение)
Требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>– локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения — не более чем в течение 30 минут с момента регистрации заявки;</li> <li>– ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения — в течение 2 часов с момента регистрации заявки;</li> <li>– ликвидация засоров мусоропроводов внутри МКД — в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;</li> <li>– подача коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем — в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг<sup>3</sup>;</li> <li>– устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения — в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения;</li> <li>– выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений осуществляется в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с собственником или пользователем помещения в МКД, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.</li> </ul> <p>Отчет о деятельности аварийно-диспетчерской службы в МКД является частью отчета управляющей организации о выполнении договора управления МКД.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Обеспечена круглосуточная работа аварийно-диспетчерской службы и ее доступность для обращения собственников и других пользователей помещений в МКД. Неисправности и повреждения устраняются в установленные законодательством сроки.</p> <p>Журналы аварийно-диспетчерской службы доступны для осуществления контроля уполномоченным представителем собственников.</p>

Справочная информация к услуге 151

1. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (пункт 9 Правил управления многоквартирными домами).

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 151 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)	
2.	Функции аварийно-диспетчерской службы определены пунктами 10 и 11 Правил управления многоквартирными домами.
3.	Порядок организации аварийно-диспетчерского обслуживания установлен в разделе IV Правил управления многоквартирными домами.
4.	Сроки установлены в пункте 13 Правил управления многоквартирными домами.
5.	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг установлена Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354).

152	Организация инструментального обследования технического состояния многоквартирного дома <sup>1</sup>
Выполняемые действия	<p>Разработка технического задания на инструментальное обследование технического состояния строительных конструкций (сплошное или выборочное) и грунтового основания (при необходимости) на основании результатов осмотра общего имущества (см. услугу 132).</p> <p>Отбор исполнителя из числа специализированных организаций (самостоятельно или в составе комиссии, включающей уполномоченных представителей собственников).</p> <p>Заключение договора на проведение обследования.</p> <p>Утверждение разработанной исполнителем программы работ по обследованию, в которой определяются состав и объем работ.</p> <p>Предоставление исполнителю материалов и документов, необходимых для проведения обследования.</p> <p>Осуществление контроля выполнения работ по обследованию.</p> <p>Приемка результатов обследования – заключения по итогам обследования технического состояния МКД, содержащего выводы по результатам обследования.</p> <p>Включение заключения по итогам обследования в состав технической документации МКД.</p> <p>Внесение результатов обследования в технический паспорт МКД.</p> <p>Информирование собственников о результатах обследования технического состояния МКД в порядке, указанном в договоре управления МКД.</p>
Требования	<p>Инструментальное обследование осуществляется в соответствии с ГОСТ 31937-2024<sup>2</sup>.</p> <p>Исполнителем работ по обследованию МКД должно быть лицо, являющееся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий<sup>3</sup>.</p> <p>Порядок ознакомления собственников с заключением по результатам обследования МКД, устанавливается договором управления МКД.</p>

<b>152</b>	<b>Организация инструментального обследования технического состояния многоквартирного дома<sup>1</sup></b> <i>(продолжение)</i>
Результаты оказания услуги	Организовано инструментальное обследование технического состояния МКД, результаты которого являются основой для принятия решения о реконструкции или капитальном ремонте МКД либо о признании МКД аварийным и подлежащим сносу, а также для принятия мер по обеспечению безопасности проживания в МКД и приостановлению дальнейшего развития повреждений.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 152	
<b>1.</b>	Услуга заказывается, если при визуальном обследовании (осмотре) обнаружены дефекты (повреждения), снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций здания, свидетельствующие об ограниченно-работоспособном техническом состоянии конструкций здания, а также при обнаружении характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений (деформаций), свидетельствующих о просадках грунтового основания.
<b>2.</b>	См. ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» введен в действие приказом Росстандарта от 10 апреля 2024 г. № 433-ст.
<b>3.</b>	Требование установлено частью 2 статьи 47 ГрК РФ.

<b>153</b>	<b>Организация мониторинга технического состояния многоквартирного дома<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Определение цели и задачи (задач) мониторинга технического состояния несущих конструкций и грунтового основания (при необходимости) МКД<sup>2</sup> на основании результатов визуального осмотра (см. услугу 132) или инструментального обследования МКД (см. услугу 152).</p> <p>Разработка программы проведения мониторинга, в которой наряду с перечислением видов работ устанавливаются система и периодичность наблюдений с учетом технического состояния МКД, а также общая продолжительность мониторинга.</p> <p>Отбор исполнителя из числа специализированных организаций (самостоятельно или в составе комиссии, включающей уполномоченных представителей собственников).</p> <p>Заключение договора на мониторинг технического состояния МКД.</p> <p>Предоставление исполнителю материалов и документов, необходимых для мониторинга.</p> <p>Осуществление контроля выполнения работ по мониторингу.</p> <p>Приемка результатов мониторинга – отчета по каждому этапу мониторинга о текущем техническом состоянии МКД, содержащего краткосрочный прогноз о его состоянии на ближайший период.</p> <p>Включение отчетов о мониторинге технического состояния МКД в состав технической документации МКД.</p> <p>Информирование собственников о результатах мониторинга технического состояния МКД в порядке, указанном в договоре управления МКД.</p>

<b>153</b>	<b>Организация мониторинга технического состояния многоквартирного дома<sup>1</sup></b> <i>(продолжение)</i>
Требования	Мониторинг технического состояния МКД осуществляется в соответствии с ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния <sup>3</sup> . Исполнителем работ по обследованию МКД должно быть лицо, являющееся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий <sup>4</sup> .
Результаты оказания услуги	Организован и осуществляется мониторинг технического состояния МКД, результаты которого позволяют своевременно принимать меры по устранению возникающих негативных факторов, ведущих к ухудшению технического состояния МКД, в том числе экстренные меры по предотвращению обрушения МКД (при необходимости). Отчеты и другие материалы мониторинга технического состояния несущих конструкций МКД и грунтового основания доступны собственникам для ознакомления.

Справочная информация к услуге 153

1. Услуга заказывается, если по результатам визуального или инструментального обследования технического состояния МКД выявлены дефекты конструкций, за изменением состояния которых (а также за возникновением новых дефектов) необходимо осуществлять наблюдение для отслеживания степени и скорости изменения технического состояния конструкций МКД и принятия в случае необходимости экстренных мер по предотвращению его обрушения.
2. Осуществляется мониторинг:
  - несущих конструкций реконструируемых зданий и сооружений в период их реконструкции;
  - технического состояния зданий для выявления объектов, конструкции которых изменили свое напряженно-деформированное состояние и требуют обследования технического состояния (общий мониторинг);
  - технического состояния зданий, попадающих в зону влияния строительства и природно-техногенных воздействий, для обеспечения безопасной эксплуатации этих зданий;
  - технического состояния зданий, находящихся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии, для оценки их текущего технического состояния и предупреждения наступления аварийного состояния;
  - технического состояния уникальных, в том числе высотных и большепролетных, зданий для контроля состояния несущих конструкций.

Из раздела 1 ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния (введен в действие Приказом Росстандарта от 10 апреля 2024 № 433-ст).
3. ГОСТ 31937-2024. Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» введен в действие приказом Росстандарта от 10 апреля 2024 г. № 433-ст.
4. Требование установлено частью 2 статьи 47 ГрК РФ.



160	<b>Организация предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме</b>
161* <sup>1</sup>	<b>Заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров ресурсоснабжения<sup>2</sup>, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами<sup>3</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Заключение с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) договоров холодного водоснабжения, 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) (договоры ресурсоснабжения).</p> <p>Заключение с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – региональный оператор ТКО) договора на оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО).</p>
Требования	<p>Управляющая организация обращается в РСО для заключения договора ресурсоснабжения по приобретению соответствующего коммунального ресурса в целях предоставления коммунальной услуги собственникам и иным пользователям помещений в МКД и (или) ресурса, потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома<sup>4</sup> не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора управления многоквартирным домом<sup>5</sup>.</p> <p>Условия договора ресурсоснабжения определяются в соответствии с ГК РФ, Правилами заключения договоров с РСО, а в части, не урегулированной указанными нормативными правовыми актами, – нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения<sup>6</sup>.</p> <p>Договор на оказание услуг по обращению с ТКО в отношении ТКО, образующихся в жилых помещениях в МКД, заключается на основании заявки управляющей организации либо предложения регионального оператора ТКО о заключении такого договора<sup>7</sup>.</p> <p>При наличии у управляющей организации признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором ТКО в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (оказания услуг по обращению с ТКО) – ресурсоснабжающая организация, региональный оператор ТКО вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения действующего договора с управляющей организацией. При этом договор оказания услуг на обращение с ТКО может быть прекращен полностью, а договор ресурсоснабжения – в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления коммунальных услуг, и продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД<sup>8</sup>.</p>
Результаты оказания услуги	Договоры ресурсоснабжения заключены с РСО. Договор на оказание услуг по обращению с ТКО заключен с РО ТКО.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 161

1. Управляющая организация оказывает услуги по организации предоставления коммунальных услуг потребителям в МКД в случае, если они возложены на неё в соответствии с договором управления МКД. В этом случае перечисленные в данной группе услуги с кодами 168 и 169 не оказываются управляющей организацией.
2. В случае, если в соответствии с договором управления МКД исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация, она обязана заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям в МКД в соответствии с пунктом 13 и подпунктом «б» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг. В заключаемом управляющей организацией с РСО договоре ресурсоснабжения предусматривается приобретение ресурса как в целях оказания коммунальных услуг, так и в целях потребления при содержании общего имущества МКД в соответствии с пунктом 1 Правил заключения договоров с РСО. Это подтверждается пунктами 5 и 6 «ГОСТ Р 51617-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования», согласно которым с ресурсоснабжающими организациями заключаются договоры на поставку коммунального ресурса в точку поставки. Из точки поставки осуществляется «разбор» ресурса на цели предоставления коммунальных услуг и потребления при содержании общего имущества МКД.
3. В соответствии с подпунктом «б» пункта 148(22) Правил предоставления коммунальных услуг в случае, если в соответствии с договором управления МКД исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация, такая управляющая организация обязана заключать с региональным оператором по обращению с ТКО договоры на оказание услуг по обращению с ТКО.
4. Согласно пункту 4 Правил заключения договоров с РСО. Договоры ресурсоснабжения заключаются в порядке, предусмотренном Правилами заключения договоров с РСО и Правилами предоставления коммунальных услуг.
5. Предусмотрено пунктом 5 Правил заключения договоров с РСО.
6. Предусмотрено пунктом 16 Правил заключения договоров с РСО. Нормативными правовыми актами не установлена форма типового договора ресурсоснабжения. Типовые договоры холодного водоснабжения и водоотведения утверждены постановлением Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 645, типовой договор горячего водоснабжения – постановлением Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 643. Формы договоров теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения не утверждены. Существенными условиями договора ресурсоснабжения, согласно пункту 17 Правил заключения договоров с РСО, являются (а) предмет договора (вид коммунального ресурса), (б) дата начала поставки коммунального ресурса, (в) показатели качества коммунального ресурса, (г) порядок определения объемов коммунального ресурса, (д) порядок определения цены договора исходя из установленных тарифов, и порядок определения стоимости поставленного коммунального ресурса, (е) порядок оплаты коммунального ресурса и (ж) иные условия, являющиеся существенными в соответствии с нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 161 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- 7.** Предусмотрено пунктом 8(4) Правил обращения с ТКО. Договор на оказание услуг по обращению с ТКО в отношении ТКО, образующихся в жилых помещениях в МКД, заключается в порядке, установленном Правилами обращения с ТКО и Правилами предоставления коммунальных услуг, и по форме, предусмотренной правилами обращения с ТКО.
- 8.** Предусмотрено подпунктом «а» пункта 30 Правил заключения договоров с РСО.

162*	Снятие показаний общедомовых приборов учета
Выполняемые действия	Ежемесячное снятие показаний коллективного (общедомового) прибора учета. Занесение полученных показаний в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета <sup>1</sup> .
Требования	Данная услуга оказывается в случае, если приборы учета не присоединены к интеллектуальным системам учета потребления ресурсов (в последнем случае обязанность по снятию показаний с приборов учета возлагается на гарантирующего поставщика). Снятие показаний коллективного (общедомового) прибора учета осуществляется в период с 23-го по 25-е число текущего месяца <sup>1</sup> . Показания коллективного (общедомового) прибора учета, занесенные в журнал и сохраняющиеся в нем в течение 3 лет, предоставляются собственникам для ознакомления по требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения <sup>1</sup> .
Результаты оказания услуги	Показания коллективных (общедомовых) приборов учета снимаются в установленные сроки, что подтверждается наличием соответствующей информации в журнале учета показаний приборов учета. Указанные показания используются при расчете размера платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества. Журнал учета показаний приборов учета доступен собственникам для ознакомления.

162(1)	Снятие показаний квартирных приборов учета (при наличии технической возможности)
Выполняемые действия	Не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных вне жилых (нежилых) помещений <sup>2</sup> . Занесение полученных показаний в журнал учета показаний индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета.
Требования	Данная услуга оказывается в случае, если приборы учета не присоединены к интеллектуальным системам учета потребления ресурсов (в последнем случае обязанность по снятию показаний с приборов учета возлагается на гарантирующего поставщика). Показания приборов учета, занесенные в журнал, предоставляются собственникам для ознакомления по требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения <sup>1</sup> .

<b>162(1)</b>	<b>Снятие показаний квартирных приборов учета (при наличии технической возможности) (продолжение)</b>
Результаты оказания услуги	Показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета снимаются в установленные сроки, что подтверждается наличием соответствующей информации в журнале учета показаний приборов учета. Указанные показания используются при расчете размера платы за коммунальные услуги. Журнал учета показаний приборов учета доступен собственникам для ознакомления.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГАМ 162 И 162(1)

1. Согласно подпункту «е» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг при наличии коллективного (общедомового) прибора учета управляющая организация обязана ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца, и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.
2. Согласно подпункту «е(1)» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг управляющая организация обязана осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей, установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета).

<b>163*</b>	<b>Прием от собственников и нанимателей помещений государственного и муниципального жилищных фондов в многоквартирном доме информации о показаниях квартирных приборов учета</b>
Выполняемые действия	Прием от потребителей – собственников и нанимателей помещений государственного и муниципального жилищных фондов в МКД – информации о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета потребления коммунальных ресурсов путем организации личного приема сотрудниками либо путем удаленного приема (телефон, ГИС ЖКХ, сеть «Интернет», SMS-сообщения и др.) <sup>1</sup> .
Требования	Управляющая организация принимает от потребителей показания приборов учета за текущий месяц ежедневно до 25-го числа расчетного месяца <sup>2</sup> . Для обеспечения достоверности показаний приборов учета управляющая организация обязана проводить проверки состояния приборов учета, а также распределителей не позднее 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости такой проверки <sup>3</sup> .

<b>163*</b>	<b>Прием от собственников и нанимателей помещений государственного и муниципального жилищных фондов в многоквартирном доме информации о показаниях квартирных приборов учета (продолжение)</b>
Результаты оказания услуги	Показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета принимаются от собственников и нанимателей, что подтверждается наличием соответствующей информации в журнале учета показаний приборов учета. Указанные показания используются при расчете размера платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые для содержания общего имущества в МКД. Журнал учета показаний приборов учета доступен собственникам для ознакомления.

<b>СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 163</b>	
<b>1.</b>	Обязанность оказывать данную услугу установлена абзацем 1 подпункта «ж» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг.
<b>2.</b>	В соответствии с абзацем 1 подпункта «ж» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг для расчета размера платы за коммунальные услуги за текущий месяц используются показания, полученные не позднее 25-го числа расчетного месяца.
<b>3.</b>	Предусмотрено подпунктами «е(2)» и «ж» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг.

<b>164*</b>	<b>Осуществление контроля качества поставляемых коммунальных ресурсов<sup>1</sup>, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами</b>
Выполняемые действия	<p>Контроль соответствия качества поставляемых в МКД коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия) и отведения сточных вод нормативным требованиям<sup>2</sup> и условиям договоров ресурсоснабжения путем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) контроля технических параметров коммунального ресурса в точке поставки ресурса<sup>3</sup>, в том числе, при необходимости – путем отбора проб, проведения лабораторных исследований и испытаний на соответствие ресурса установленным требованиям<sup>4</sup>;</li> <li>б) получения от ресурсоснабжающей организации информации о результатах производственного контроля качества поставляемого ресурса<sup>4</sup>;</li> <li>в) контроля соответствия показателей микроклимата (температуры, влажности и скорости движения воздуха) в помещениях МКД нормативным требованиям<sup>5</sup>;</li> <li>г) контроля непрерывности подачи ресурса, при подаче ресурса с перерывами – контроля длительности перерывов, а также контроля длительности периодов отклонения показателей качества ресурса от установленных требований<sup>6</sup>;</li> </ul>

164*	<b>Осуществление контроля качества поставляемых коммунальных ресурсов<sup>1</sup>, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами</b> <i>(продолжение)</i>
Выполняемые действия	<p>д) получения от потребителей в МКД информации об ухудшении микроклимата в помещениях МКД и нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами<sup>7</sup>, предоставляемыми потребителям по договору управления, и других необходимых действий.</p> <p>Контроль качества услуги по обращению с ТКО путем контроля соблюдения нормативных сроков вывоза ТКО из мест накопления, при отклонении сроков – контроля длительности периодов отклонения<sup>8</sup>.</p> <p>Составление по результатам контроля актов, отражающих качество поставляемых коммунальных ресурсов, услуги по обращению с ТКО и все выявленные нарушения параметров качества.</p>
Требования	<p>Объем и качество поставляемого ресурса должны позволять управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальной услуги потребителям в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг<sup>8</sup>, и соответствовать условиям подключения (техническим условиям присоединения) МКД к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения<sup>9</sup>.</p> <p>Контроль качества поставляемых в МКД коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи осуществляется на границах раздела внутридомовых инженерных систем, являющихся общим имуществом собственников в МКД, и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения<sup>10</sup> (точка подачи ресурса) в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, Правилами предоставления коммунальных услуг и договорами ресурсоснабжения. Контроль качества услуги по обращению с ТКО осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и договором оказания услуги по обращению с ТКО.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Осуществляется регулярный контроль качества поставляемых коммунальных ресурсов, услуги по обращению с ТКО, что подтверждается актами результатов контроля. Акты доступны собственникам и нанимателям помещений в МКД для ознакомления.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 164

1. В соответствии с подпунктом «а» пункта 18 Правил заключения договоров с РСО управляющая организация по договору ресурсоснабжения обязана осуществлять контроль качества поставляемого коммунального ресурса и непрерывности его подачи на границе раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 164 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)	
<b>2.</b>	<p>Нормативные требования к качеству коммунальных ресурсов указаны в нормативных документах, перечисленных в пункте 2 ГОСТ Р 51617-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования», утв. Приказом Росстандарта от 11 июня 2014 г. № 544-ст. Параметры качества поставляемых коммунальных ресурсов должны обеспечивать соответствие качества коммунальных услуг, предоставляемых потребителям в МКД, установленным требованиям. Соответствующие требования к качеству коммунальных услуг установлены в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.</p>
<b>3.</b>	<p>В соответствии с пунктами 6.1 – 6.6 ГОСТ Р 51617-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования», утв. Приказом Росстандарта от 11 июня 2014 г. № 544-ст., контроль качества коммунальных ресурсов осуществляется путем контроля на соответствие требованиям технических параметров поставляемых ресурсоснабжающей организацией в точку поставки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– тепловой энергии и теплоносителя, в соответствии с которыми строились тепловые сети (СНиП 41-02-2003), по температурному графику в соответствии со СНиП 2.01.01;</li> <li>– холодной воды и тепловой энергии, используемой для ее нагрева, в том числе по ГОСТ Р 51232 и разделу IV САНПИН 2.1.3684-21;</li> <li>– холодной воды, в том числе разделу IV САНПИН 2.1.3684-21 и ГОСТ Р 51232;</li> <li>– коммунального ресурса, обеспечивающего водоотведение через сеть инженерно-технического обеспечения;</li> <li>– электроэнергии, в том числе СП 31-110-2003, ГОСТ 32144-2013 и ГОСТ 29322;</li> <li>– природного газа, сжиженного газа, поставляемого ресурсоснабжающей организацией в точку поставки коммунального ресурса, определенных в ГОСТ 5542, ГОСТ 20448-2018 и Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан (утв. постановлением Правительства РФ от 21 июля 2008 г. № 549).</li> </ul>
<b>4.</b>	<p>Данные методы контроля предусмотрены формами типовых договоров, утвержденных постановлениями Правительства РФ от 29 июля 2013 г. № 643 и № 645.</p>
<b>5.</b>	<p>Требования к микроклимату помещений в МКД установлены ГОСТ 30494-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» (введен в действие приказом Росстандарта от 12 июля 2012 г. 191-ст).</p>
<b>6.</b>	<p>В соответствии с подпунктом «н» пункта 19 Правил предоставления коммунальных услуг договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, должен содержать порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.</p>
<b>7.</b>	<p>Обязанность управляющей организации принимать обращения от потребителей о нарушении требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, а также взаимодействовать с РСО и региональным оператором ТКО при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, установлена пунктом 3 части 11 статьи 161 ЖК РФ.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 164 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)	
8.	Требования к качеству услуги по обращению с ТКО установлены приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.
9.	Предусмотрено пунктом 20 Правил заключения договоров с РСО.
10.	Предусмотрено подпунктом «г» пункта 31(1) Правил предоставления коммунальных услуг.

165*	Осуществление расчетов за поставленные в многоквартирный дом коммунальные ресурсы и услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами <sup>1</sup>
Выполняемые действия	Перечисление РСО и региональному оператору ТКО поступивших управляющей организации от потребителей в счет оплаты коммунальных услуг и (или) коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД, денежных средств в порядке, указанном в договорах ресурсоснабжения, договоре на оказание услуг по обращению с ТКО.
Требования	Расчеты за поставленные в МКД коммунальные ресурсы осуществляются в соответствии с заключенными с РСО договорами ресурсоснабжения и Требованиями к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг <sup>2</sup> . Расчеты за оказанную услугу по обращению с ТКО осуществляются в соответствии с заключенным с региональным оператором ТКО договором на оказание услуги по обращению с ТКО и Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами. В течение 10 рабочих дней по окончании расчетного периода управляющая организация (исполнитель), РСО и региональный оператор ТКО осуществляют в порядке, предусмотренном указанными договорами, обмен информацией о платежах исполнителя и платежах потребителей за истекший расчетный период. Информация о платежах потребителей предоставляется с указанием плательщика, размера полученных средств и периода, за который произведена оплата (если указанный период представляется возможным установить по платежному документу) <sup>3</sup> . Денежные средства, поступившие от потребителей в счет оплаты коммунальных услуг и (или) коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества МКД, перечисляются РСО и региональному оператору ТКО не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления <sup>4</sup> .
Результаты оказания услуги	Отсутствие задолженности по оплате поставленных в МКД коммунальных ресурсов перед РСО и услуге по обращению с ТКО перед региональным оператором ТКО. Информация о платежах потребителей за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, поступивших управляющей организации, и платежах управляющей организации в адрес РСО и регионального оператора ТКО доступна собственникам для ознакомления.



Справочная информация к услуге 165	
1.	Обязанность оказывать данную услугу установлена абзацем четвертым подпункта «ж» пункта 4 Правил управления многоквартирными домами
2.	Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, утверждены постановлением Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 253.
3.	Предусмотрено пунктом 8 Требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.
4.	Предусмотрено пунктами 4 и 6 Требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

166	Ведение претензионной, исковой работы в отношении ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами <sup>1</sup>
Выполняемые действия	Направление претензий к РСО, региональному оператору ТКО при выявлении нарушений <sup>2</sup> ими обязательств, вытекающих из заключенных с ними договоров, в том числе показателей качества и объемов поставляемого коммунального ресурса <sup>3</sup> , установленных законодательством РФ обязательных требований в сфере поставки коммунальных ресурсов и обращения с ТКО <sup>4</sup> , для устранения нарушений в досудебном порядке. Проведение переговоров для рассмотрения направленных претензий. Обращения в суды любых инстанций с исками к РСО, региональному оператору ТКО в случаях неустранения ими нарушений после рассмотрения соответствующих претензий, с целью понуждения исполнителей к устранению нарушений и несению установленной законом ответственности за нарушение условий заключенных договоров.
Требования	Претензионная работа с РСО и (или) региональным оператором ТКО осуществляется в случаях, если претензионный или иной досудебный порядок рассмотрения споров указан в договорах ресурсоснабжения, договоре на оказание услуги по обращению с ТКО <sup>5</sup> . В случае отсутствия в указанных договорах положения о претензионном рассмотрении споров, управляющая организация взаимодействует с РСО, региональным оператором по обращению с ТКО в порядке, установленном в соответствии с Правилами заключения договоров с РСО <sup>6</sup> . Информирование собственников о результатах ведения претензионной, исковой работы в отношении РСО, регионального оператора ТКО осуществляется в порядке, указанном в договоре управления МКД.
Результаты оказания услуги	Ведётся претензионная, исковая работа в отношении РСО и регионального оператора ТКО, что подтверждается наличием в журнале учета претензионной, исковой работы сведений о допущенных РСО, региональным оператором ТКО нарушениях обязательств по договорам, заключенным в отношении данного МКД, и об устранении таких нарушений. Журнал доступен собственникам для ознакомления.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 166

1. Обязанность оказывать данную услугу установлена абзацем пятым подпункта «ж» пункта 4 Правил управления МКД.
2. Обязанность управляющей организации взаимодействовать с РСО и региональным оператором ТКО при устранении выявленных нарушений установлена пунктом 3 части 11 статьи 161 ЖК РФ.
3. В соответствии с подпунктом «д» пункта 22 Правил заключения договоров с РСО в случае поставки ресурсоснабжающей организацией коммунального ресурса ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальный ресурс изменяется в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг, а в ценовых зонах теплоснабжения также в порядке, определенном Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 08 августа 2012 г. № 808).  
Помимо этого, в соответствии с пунктом 24 Правил заключения договоров с РСО в договоре ресурсоснабжения предусматриваются меры ответственности ресурсоснабжающей организации за нарушение показателей качества и объема поставляемого по договору коммунального ресурса, которые применяются в отношениях между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией в качестве дополнительных мер ответственности (помимо меры, предусмотренной подпунктом «д» пункта 22 указанных Правил) и которые устанавливаются в соответствии с Главой 25 ГК РФ и нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.
4. В соответствии с пунктом 21 Формы типового договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (утв. постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2016 г. № 1156) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору на оказание услуги по обращению с ТКО стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. Претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора является обязательным в случаях, предусмотренных законом или договором на основании части 5 статьи 4 Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации (далее АПК РФ), пункта 3 статьи 132 Гражданско-процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ), части 3 статьи 4 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ).
6. В соответствии с пунктом 18 Правил заключения договоров с РСО в договоре ресурсоснабжения предусматривается условие о порядке взаимодействия сторон при поступлении жалоб потребителей на качество и (или) объем предоставляемой коммунальной услуги, обязанность исполнителя принимать сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении указанных сообщений в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

167*	<b>Прием обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о нарушениях требований к предоставлению коммунальных услуг</b>
Выполняемые действия	Прием и рассмотрение обращений собственников и иных пользователей помещений в МКД о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг, непрерывности обеспечения такими услугами <sup>1</sup> , нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги <sup>2</sup> .
Требования	Исполнитель обязан вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа <sup>3</sup> . Управляющая организация обязана принимать обращения заявителей о нарушении управляющей организацией или привлеченным ею лицом порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение размера платы, и проводить проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги не позднее 30 дней со дня поступления соответствующего обращения <sup>4</sup> .
Результаты оказания услуги	Принимаются обращения потребителей коммунальных услуг в МКД о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг, что подтверждается наличием соответствующих сведений в журнале учета обращений потребителей коммунальных услуг. Журнал доступен собственникам и пользователям помещений в МКД для ознакомления.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 167

<p><b>1.</b> Обязанность управляющей организации принимать сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлена подпунктом «и» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установлен разделом X Правил предоставления коммунальных услуг.</p>
<p><b>2.</b> Обязанность управляющей организации принимать обращения Собственников и нанимателей, связанные с нарушением порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, установлена частью 6 статьи 157 ЖК РФ и пунктом 155(1) Правил предоставления коммунальных услуг.</p>
<p><b>3.</b> Предусмотрено подпунктом «к» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг.</p>
<p><b>4.</b> Предусмотрено пунктом 155(1) Правил предоставления коммунальных услуг.</p>

168*	<b>Заклучение с ресурсоснабжающими организациями договоров в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup>.</b>
Выполняемые действия	Заклучение с PCO договоров холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения) в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД.
Требования	Услуга оказывается в случаях, когда управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг <sup>2</sup> . Управляющая организация обращается в PCO для заключения договора ресурсоснабжения по приобретению соответствующего коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества в МКД <sup>3</sup> не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора управления многоквартирным домом <sup>4</sup> .
Результаты оказания услуги	Заклучены с PCO договоры в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД. Данные договоры доступны собственникам для ознакомления.

Справочная информация к услуге 168

1. Услуги с кодами 162 – 164, 167 – 169 оказываются в обязательном порядке в случаях, когда управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг. В таких случаях услуги с кодами 161, 165 и 166 не оказываются.
2. Услуга оказывается в случаях, указанных в части 1 статьи 157<sup>2</sup> ЖК РФ, а именно: (1) если общим собранием собственников принято решение о заключении собственниками от своего имени так называемых «прямых» договоров (заключаемых минуя управляющую организацию) с ресурсоснабжающими организациями и с региональным оператором по обращению с ТКО; (2) если из-за задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающей организацией (или региональным оператором по обращению с ТКО) последняя (последний) в одностороннем порядке отказывается исполнять договор ресурсоснабжения, заключенный с управляющей организацией; (3) если до выбора действующей управляющей организации у собственников уже были заключены «прямые» договоры с ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с ТКО), и общим собранием собственников принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за них.
3. Предусмотрено пунктом 4 Правил заключения договоров с PCO.
4. Предусмотрено пунктом 5 Правил заключения договоров с PCO.

<b>169*</b>	<b>Предоставление ресурсоснабжающим организациям и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными услугами информации, необходимой для начисления платы за коммунальные услуги<sup>1, 2</sup></b>
Выполняемые действия	Ежемесячная передача ресурсоснабжающим организациям информации о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в МКД (см услугу 162). Ежемесячная передача ресурсоснабжающим организациям информации о показаниях индивидуальных приборов учета, в том числе предоставленных собственниками и нанимателями управляющей организации (см. услуги 162(1) и 163).
Требования	Управляющая организация обязана передавать ресурсоснабжающим организациям информацию о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в МКД, а также о показаниях индивидуальных приборов учета не позднее 26 числа месяца, за который передаются показания <sup>3</sup> .
Результаты оказания услуги	Показания коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в МКД, а также показания индивидуальных приборов учета передаются РСО без задержек. Переданные управляющей организацией показания используются РСО при расчете размера платы за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, потребляемые для содержания общего имущества в МКД.

**Справочная информация к услуге 169**

- 1.** В случаях, когда управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг, в соответствии с частью 11 статьи 161 ЖК РФ управляющая организация обязана:
  - а) предоставлять РСО, региональному оператору ТКО информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги;
  - б) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в МКД и коммунальной услуги по обращению с ТКО (услуга № 164);
  - в) принимать от Собственников и нанимателей помещений в МКД обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг (услуга № 167);
  - г) обеспечивать исполнителям коммунальных услуг доступ к общему имуществу в МКД (не является услугой).
- 2.** В случаях, когда управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг, в соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ (в редакции федерального закона от 03 апреля 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации») она обязана обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников, к предоставлению коммунальных услуг. Указанное обеспечение готовности инженерных систем осуществляется в рамках услуг блока 140 «Организация оказания услуг и выполнения работ, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме».
- 3.** Предусмотрено подпунктом «д» пункта 31(1) Правил предоставления коммунальных услуг.

170	<b>Организация финансирования собственниками помещений услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме</b>
171*	<b>Финансовое обоснование размера общих расходов собственников помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и достижения целей собственников в отношении управления многоквартирным домом</b>
Выполняемые действия	<p>На основании рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов услуг и работ – расчет необходимого годового объема финансирования для оказания каждой услуги и выполнения каждой работы по содержанию общего имущества в МКД, согласно проекту перечня услуг и работ, представленному на утверждение общим собранием собственников (см. пункт 133 настоящего стандарта), а также в целом на год.</p> <p>На основании рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов услуг и работ – расчет необходимого годового объема финансирования для оказания каждой услуги и выполнения каждой работы, направленных на достижение целей собственников в отношении управления МКД (в случае определения таких целей согласно пункту 131 настоящего стандарта), согласно проекту перечня дополнительных услуг и работ, представленному на утверждение общим собранием собственников (см. пункт 134 настоящего стандарта), а также в целом на год.</p> <p>На основании дефектных актов (см. пункт 135 настоящего стандарта) с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке работ, смет на выполнение отдельных видов работ – составление сметы и расчет необходимого объема финансирования для выполнения каждой работы согласно проекту годового плана текущего ремонта, представленного на утверждение общим собранием собственников, а также в целом на год.</p> <p>Расчет размера платы собственников за содержание жилого помещения<sup>1</sup> на планируемый год в расчете на 1 кв. м. общей площади помещения в месяц<sup>2</sup>.</p> <p>На основании дефектных актов (см. пункт 136 настоящего стандарта) с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке работ, смет на выполнение отдельных видов работ – составление сметы и расчет стоимости каждой работы по капитальному ремонту общего имущества<sup>3</sup> с указанием стоимости работы от предельной стоимости, установленной субъектом РФ для регионального оператора капитального ремонта<sup>4</sup>.</p> <p>При необходимости – обоснование размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД в размере, превышающем установленный субъектом РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт<sup>5</sup>, в расчете на 1 кв. м общей площади помещения.</p>
Требования	<p>Управляющая организация определяет стоимость всех услуг и работ, включенных в представленные для утверждения общим собранием собственников проекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) перечня услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;</li> <li>б) перечня услуг и работ, направленных на достижение целей собственников в отношении управления МКД;</li> </ul>

171*	<b>Финансовое обоснование размера общих расходов собственников помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и достижения целей собственников в отношении управления многоквартирным домом (продолжение)</b>
Требования	<p>в) плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>г) предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Определен обоснованно необходимый годовой объем средств для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.</p> <p>Определен размер платы собственников за содержание жилого помещения на планируемый год.</p> <p>Определена стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.</p> <p>Обоснован размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД.</p> <p>Обоснованные предложения по необходимому объему общих расходов<sup>6, 7</sup> и размеру платы собственников представлены на утверждение общим собранием собственников.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 171

<p><b>1.</b> В соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения, определяемая для собственников, включает плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.</p>
<p><b>2.</b> В соответствии с частью 1 статьи 156 ЖК РФ плата за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (плата за содержание жилого помещения) должна устанавливаться в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства. При этом, согласно части 7 статьи 156 ЖК РФ, размер такой платы в МКД, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив, определяется на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.</p>
<p><b>3.</b> Обязанность управляющей организации представить собственникам предложения по стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД установлена частью 3 статьи 189 ЖК РФ</p>
<p><b>4.</b> См. пункт 6 справочной информации к услуге 136</p>
<p><b>5.</b> Согласно частям 1-2 статьи 166 и части 4 статьи 190 ЖК РФ превышение установленной субъектом РФ предельной стоимости капитального ремонта, а также оплата услуг и (или) работ, выходящих за рамки перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, приведенного в части 1 статьи 166 ЖК РФ, и нормативном правовом акте субъекта РФ, которым перечень таких услуг и работ может быть расширен, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 171 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

6. Перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования должны быть утверждены на общем собрании собственников (пункт 17 Правил содержания общего имущества в МКД).
7. Предложения о проведении капитального ремонта, в том числе по стоимости работ по капитальному ремонту, должны быть рассмотрены собственниками и утверждены общим собранием (части 3, 4 и 5 статьи 189 ЖК РФ).

172*	<b>Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и расходов на коммунальные услуги, направление платежных документов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Расчет собственными силами или организация расчета путем заключения договора со специализированной организацией (расчетным центром) размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги<sup>2</sup> по каждому помещению в МКД, включая при необходимости учет льгот, предоставленных в форме скидки, перерасчет (доначисление или уменьшение) платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги<sup>3</sup>, начисление пеней за просрочку внесения платы за ЖКУ<sup>4</sup>.</p> <p>Составление или организация составления по каждому помещению в МКД иных сведений для указания в платежных документах<sup>5</sup>.</p> <p>Подготовка или организация подготовки платежных документов для внесения обязательных платежей и взносов.</p> <p>Направление или организация направления платежных документов собственникам и нанимателям помещений в МКД, а также размещение платежных документов и (или) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в информационной системе, позволяющей внести указанную плату.</p>
Требования	<p>Услуга оказывается ежемесячно.</p> <p>Размер платы за жилое помещение рассчитывается исходя из стоимости услуг и работ, утвержденных на общем собрании собственников помещений.</p> <p>Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI Правил предоставления коммунальных услуг.</p> <p>Платежные документы включают все виды платы, подлежащей внесению по договору управления многоквартирным домом, и составляются с учетом требований и рекомендаций по содержанию и оформлению платежных документов<sup>6</sup>, установленных жилищным законодательством.</p> <p>Управляющая организация включает в платежный документ взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые на специальный счет, в случае если решением общего собрания собственников она выбрана лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению таких платежных документов, в том числе с использованием системы<sup>7</sup>.</p>



172*	<b>Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и расходов на коммунальные услуги, направление платежных документов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме<sup>1</sup> (продолжение)</b>
Требования	<p>Платежные документы направляются собственникам и нанимателям помещений в МКД на бумажном носителе в почтовые ящики, размещенные в МКД, и (или) в электронной форме по адресам электронной почты, указанным собственниками и нанимателями помещений.</p> <p>Платежные документы / информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг размещаются ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги<sup>8</sup>.</p> <p>Платежные документы / информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг направляются собственникам и нанимателям помещений в МКД и размещаются в информационной системе не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом<sup>9</sup>.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Ежемесячно собственникам и нанимателям всех помещений в МКД начисляются обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой жилого помещения и коммунальных услуг; в установленные сроки направляются и размещаются в информационной системе платежные документы / информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.</p>

<b>Справочная информация к услуге 172</b>	
1.	Обязанность оказывать данную услугу установлена абзацами вторым и третьим подпункта «ж» пункта 4 Правил управления МКД.
2.	<p>Согласно статье 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД;</li> <li>2) взнос на капитальный ремонт;</li> <li>3) плату за коммунальные услуги.</li> </ol> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);</li> <li>2) плату за содержание жилого помещения,</li> <li>3) плату за коммунальные услуги.</li> </ol>

СПРАВOЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 172 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)	
<b>3.</b>	Предусмотрено подпунктом «г» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг.
<b>4.</b>	Предусмотрено частью 14 статьи 155 ЖК РФ.
<b>5.</b>	В соответствии с подпунктами «ж» – «л» пункта 69 Правил предоставления коммунальных услуг в платежном документе помимо размера платы и сведений, на основании которых произведен её расчет, указываются сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, о размере задолженности потребителя за предыдущие расчетные периоды, о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок, о предоставленной потребителю рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, другие сведения, подлежащие включению в платежные документы в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, нормативными актами и договором.
<b>6.</b>	Требования к платежному документу установлены пунктом 69 Правил предоставления коммунальных услуг. Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг утверждена приказом Минстроя России от 26 января 2018 г. № 43/пр. Объем информации, предусмотренный указанным НПА, обязателен к отображению в платежном документе (см. письмо Минстроя России от 06 октября 2023 г. № 27105-ОГ/00). При этом исполнитель вправе указывать в платежном документе дополнительную информацию, не предусмотренную указанными НПА.
<b>7.</b>	Согласно части 31 статьи 175 ЖК РФ решение общего собрания собственников о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор такого уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним. В случае, если фонд капитального ремонта формируется на счёте (счетах) регионального оператора, предоставление платежного документа на внесение взносов на капитальный ремонт является обязанностью регионального оператора, а не управляющей организации (см. часть 1 статьи 171 ЖК РФ).
<b>8.</b>	Согласно части 2 статьи 155 ЖК РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании: 1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), 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.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 172 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

9. Сроки предоставления платежных документов, в т. ч. путем размещения их в информационной системе, установлены пунктом 1 части 2 статьи 155 ЖК РФ и пунктом 67 Правил предоставления коммунальных услуг.

173*	Организация приема платы за жилое помещение и коммунальные услуги
Выполняемые действия	Организация приема платы собственников и нанимателей помещений в МКД за жилое помещение и коммунальные услуги непосредственно управляющей организацией (прием наличных и безналичных платежей в офисе управляющей организации, через личный кабинет на сайте управляющей организации или в информационной системе) или заключение договора о приеме такой платы от собственников и нанимателей со специализированной организацией (платежным агентом, банковским платежным агентом) <sup>1</sup> .
Требования	Организация приема платы за жилое помещение и коммунальные услуги должна обеспечивать беспрепятственную возможность внесения собственниками и нанимателями помещений в МКД платы за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные законодательством РФ и договором управления <sup>2</sup> . Управляющая организация обязана информировать собственников о способах внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
Результаты оказания услуги	Собственники располагают выбором способа внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Прием платежей собственников подтверждается кассовыми чеками (бланками строгой отчетности), своевременно выданными на бумажном носителе либо направленными в электронной форме по письменному запросу собственника или нанимателя помещения <sup>3</sup> .

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 173

1. Согласно части 15 статьи 155 ЖК РФ управляющая организация, которой вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, вправе осуществлять расчеты с собственниками и нанимателями 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.
2. В соответствии с частью 1 статьи 155 ЖК РФ 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.
3. Согласно пунктам 1 и 2 статьи 1<sup>2</sup> федерального закона от 22 мая 2003 г. № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» все организации и индивидуальные предприниматели при осуществлении ими расчетов обязаны применять контрольно-кассовую

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 173 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

технику и выдавать кассовый чек (бланк строгой отчетности) на бумажном носителе и (или) в случае предоставления покупателем (клиентом) до момента расчета абонентского номера либо адреса электронной почты направлять кассовый чек (бланк строгой отчетности) в электронной форме.

В соответствии с пунктом 5<sup>10</sup> статьи 1<sup>2</sup> того же федерального закона в случаях осуществления безналичных расчетов (без непосредственного взаимодействия клиента с лицом, принимающим плату) при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги формирование кассового чека (бланка строгой отчетности) осуществляется не позднее 5 рабочих дней со дня получения такой платы от клиента. Выдача (направление) клиенту кассового чека (бланка строгой отчетности) осуществляется бесплатно по его письменному запросу на бумажном носителе или в электронной форме, содержащему наименование услуги, дату и сумму расчета, не позднее 5 рабочих дней со дня получения такого запроса. Такой запрос должен быть передан (направлен) клиентом не позднее 3 месяцев со дня формирования соответствующего кассового чека (бланка строгой отчетности). При отсутствии такого запроса по истечении указанного срока обязанность лица, принявшего плату за жилое помещение и коммунальные услуги, по выдаче (направлению) клиенту кассового чека (бланка строгой отчетности) считается исполненной.

174*	<b>Претензионная и исковая работа и иные меры по взысканию задолженности собственников, нанимателей и иных пользователей помещений в многоквартирном доме по обязательным платежам и взносам<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Применение мер для взыскания задолженности собственников, нанимателей и иных пользователей помещений в МКД, не исполняющих обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– превентивное доведение до сведения собственников и нанимателей информации о последствиях несвоевременной и (или) неполной оплаты ЖКУ и непогашения задолженности;</li> <li>– направление должнику письменных претензий и письменных предупреждений о последующем принятии установленных законом ограничительных мер и (или) об обращении в суд;</li> <li>– проведение переговоров по представленным претензиям, в случае готовности должника погасить задолженность в рассрочку – составление графика платежей и заключение с должником соглашения о погашении задолженности;</li> <li>– организация ограничения и (или) приостановления предоставления коммунальных услуг должникам;</li> <li>– подача заявления о вынесении судебного приказа о принудительном взыскании задолженности;</li> <li>– подача искового заявления в суд о принудительном взыскании задолженности путем обращения взыскания на имущество должника;</li> <li>– обеспечение исполнения судебного акта о взыскании задолженности путем взаимодействия с судебными приставами;</li> <li>– участие в составлении плана реструктуризации долгов должника, признанного в судебном порядке банкротом.</li> </ul>

<p>174*</p>	<p><b>Претензионная и исковая работа и иные меры по взысканию задолженности собственников, нанимателей и иных пользователей помещений в многоквартирном доме по обязательным платежам и взносам<sup>1</sup></b> (продолжение)</p>
<p>Требования</p>	<p>Ведение информационно-разъяснительной и досудебной претензионной работы с должниками, не исполняющими обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, осуществляется управляющей организацией в случае включения данной услуги в перечень услуг, оказываемых по договору управления МКД<sup>2</sup>. Ограничение предоставления коммунальных услуг вводится через 20 дней после предварительного уведомления должника<sup>3</sup> при наличии технической возможности как временное уменьшение объема (количества) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) введения графика предоставления коммунальной услуги<sup>4</sup> в течение суток. Ограничение вводится в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги, т. е. при наличии у потребителя задолженности по оплате хотя бы одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета<sup>5</sup>.</p> <p>Приостановление предоставления коммунальных услуг осуществляется без предварительного введения ограничения при отсутствии технической возможности введения такого ограничения<sup>6</sup>. Приостановление предоставления коммунальных услуг осуществляется также в случае непогашения долга в течение 10 дней после введения ограничения<sup>6</sup>.</p> <p>Управляющая организация не имеет права ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг отопления и холодного водоснабжения<sup>7</sup>.</p> <p>Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) повреждению общего имущества собственников помещений в МКД;</li> <li>б) нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом МКД и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;</li> <li>в) нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан<sup>8</sup>.</li> </ul> <p>Управляющая организация имеет право обратиться в суд для взыскания задолженности без предварительной претензионной работы или в случае, если потребитель не оплатил долг в срок, указанный в претензии.</p> <p>Заявление о вынесении судебного приказа о принудительном взыскании задолженности<sup>9</sup> может быть подано в мировой суд по месту жительства должника в случае, если сумма долга не превышает 500 тысяч рублей<sup>10</sup>.</p>

174*	<b>Претензионная и исковая работа и иные меры по взысканию задолженности собственников, нанимателей и иных пользователей помещений в многоквартирном доме по обязательным платежам и взносам<sup>1</sup></b> <i>(продолжение)</i>
Требования	Управляющая организация может обратиться в суд для принудительного взыскания задолженности, не погашенной в течение более чем 3 лет <sup>11</sup> .
Результаты оказания услуги	Задолженность собственников, нанимателей и иных пользователей помещений в МКД за жилое помещение и коммунальные услуги взыскивается в размере не менее 90% от годовой суммы такой задолженности, что подтверждается наличием соответствующей информации в журнале претензионной и исковой работы с собственниками, нанимателями и иными пользователями помещений в МКД. Журнал доступен собственникам для ознакомления.

Справочная информация к услуге 174

1. Обязанность управляющей организации оказывать данную услугу установлена абзацем пятым подпункта «ж» пункта 4 Правил управления многоквартирным домом.
2. Согласно пункту 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 декабря 2016 г. № 62 по требованиям, возникающим из гражданских правоотношений, не требуется принятие обязательных мер по досудебному урегулированию, предусмотренному частью 5 статьи 4 АПК РФ, до обращения в арбитражный суд с заявлением о выдаче судебного приказа. Соответственно, направление претензий, проведение переговоров с должником и заключение соглашений о погашении задолженности не является для управляющей организации обязательным, если не включено в перечень услуг, оказываемых по договору управления.
3. Согласно подпункту «а» пункта 119 Правил предоставления коммунальных услуг предупреждение (уведомление) доставляется потребителю путем вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ предупреждения (уведомления), или иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем, в том числе путем передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в сети Интернет, передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.
4. Предусмотрено абзацем первым пункта 114 Правил предоставления коммунальных услуг.

Справочная информация к услуге 174 (продолжение)	
5.	Предусмотрено пунктами 117 – 118 Правил предоставления коммунальных услуг.
6.	Предусмотрено подпунктом «в» пункта 119 Правил предоставления коммунальных услуг.
7.	См. там же.
8.	Предусмотрено пунктом 122 Правил предоставления коммунальных услуг.
9.	Согласно абзацу десятому статьи 122 ГПК РФ, если заявлено требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения, расходов на капитальный ремонт и содержание общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг, может выдаваться судебный приказ.
10.	Предусмотрено статьей 121 ГПК РФ.
11.	Согласно части 1 статьи 196 и части 2 статьи 200 ГК РФ срок исковой давности, в т. ч. по задолженности за ЖКУ, составляет 3 года со последнего дня срока, отведенного для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с законодательством и договором управления.

175	Разработка предложений по использованию общего имущества для извлечения доходов <sup>1</sup>
Выполняемые действия	<p>Анализ состава общего имущества в МКД для определения объектов (элементов) общего имущества, которые могут быть переданы в пользование иным лицам на возмездной основе.</p> <p>Анализ состояния обособленных помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, на предмет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– пригодности и степени готовности таких помещений к передаче в пользование для извлечения дохода,</li> <li>– соответствия помещения (в зависимости от его типа) законодательно установленным требованиям к жилым помещениям, пригодным для проживания, или нежилым помещениям для осуществления в них приносящей доход деятельности, если её осуществление разрешено в помещениях в МКД,</li> <li>– необходимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения, и (или) иных работ для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения, и определения размера затрат на проведение таких работ.</li> </ul> <p>Анализ перечня и состояния конструкций МКД для выявления возможности возмездного размещения на них оборудования и конструкций, принадлежащих иным лицам.</p> <p>Подготовка предложений по:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– возможным вариантам использования помещений и иных объектов общего имущества путем временной передачи иным лицам в пользование на возмездной основе,</li> </ul>

<p>175</p>	<p><b>Разработка предложений по использованию общего имущества для извлечения доходов<sup>1</sup></b> (продолжение)</p>
<p>Выполняемые действия</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– финансовому обоснованию передачи объектов общего имущества в пользование иным лицам, включая обоснование затрат, необходимых для приведения помещений и иных объектов общего имущества в готовность к передаче в возмездное пользование, и объема средств, который возможно получить в качестве платы за пользование данным имуществом;</li> <li>– условиям договора (договоров) о передаче объектов общего имущества в возмездное пользование иным лицам;</li> <li>– поиску (проведению отбора) арендаторов (пользователей) объектов общего имущества;</li> <li>– направлениях использования доходов, полученных от возмездного использования объектов общего имущества.</li> </ul> <p>Обсуждение соответствующих предложений с уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Представление предварительно согласованных предложений по использованию общего имущества для извлечения дохода общему собранию собственников для рассмотрения и принятия решения.</p>
<p>Требования</p>	<p>Услуга оказывается при наличии в общей собственности собственников обособленного помещения (помещений), права владения и пользования которым (которыми) могут быть временно переданы иным лицам по договору аренды, найма, пользования и др.</p> <p>Предложения по использованию помещений, входящих в состав общего имущества, должны учитывать установленные законодательством требования к использованию жилых и нежилых помещений в МКД<sup>2</sup>.</p> <p>Предложения по установке рекламных конструкций должны учитывать требования статьи 19 федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе», размещению оборудования связи – требования статьи 6 федерального закона от 7 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи».</p> <p>Предложения о передаче объектов общего имущества в возмездное пользование должны разрабатываться в интересах собственников в МКД и представлять, с учетом расходов на подготовку объекта общего имущества к сдаче и доходов от его использования, наибольшую выгоду для собственников<sup>3</sup>.</p>
<p>Результаты оказания услуги</p>	<p>Представлены обоснованные предложения о передаче в возмездное пользование иным лицам объектов общего имущества, условиям договора (договоров) о временной передаче общего имущества в возмездное пользование и направлениях использования полученных доходов и вынесены на утверждение общим собранием</p>



СПРАВOЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 175

1. Oказание данной услуги услуги предусмотрено абзацем пятым подпункта «в» пункта 4 Правил управления многоквартирным домом.
2. В соответствии со статьей 17 ЖК РФ жилое помещение предназначено для проживания граждан.  
 Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, гостиниц, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности.  
 Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.  
 Требования к исполнению нежилых помещений в МКД касаются:
  - целей, для которых можно использовать нежилое помещение в МКД.  
 Законодательство не содержит исчерпывающего перечня таких целей, но устанавливает запреты на осуществление некоторых видов деятельности в МКД. Нельзя размещать в них:
    - медицинские организации, оказывающие специализированную медицинскую помощь по профилям «Инфекционные болезни», «Фтизиатрия», помощь лицам, страдающим алкогольной и наркотической зависимостью, микробиологические лаборатории (отделения), общественные туалеты, бани, сауны (СП 2.1.3678-20, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 24 декабря 2020 г. № 44),
    - специализированные магазины москательного-химического и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазины с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов, магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел, специализированные рыбные магазины, склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли, все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 ч, предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м<sup>2</sup>) (СНИП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные, утв. постановлением Госстроя РФ от 23 июня 2003 г. № 109);
  - необходимости соблюдать санитарные правила и нормы. Особые требования установлены для оборудования помещений, используемых хозяйствующими субъектами, системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, обеспечения параметров микроклимата, воздухообмена, уровней естественного и искусственного освещения, инсоляции, шума, вибрации, электромагнитных полей, организации входов, вентиляции нежилых помещений (отдельной от вентиляции МКД), погрузки и разгрузки материалов, продукции, товаров для торговых объектов, расположенных в нежилых помещениях МКД. (СП 2.1.3678-20; СанПиН 2.1.3684-21, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021г. № 3);
  - порядка перевода жилого помещения в нежилое и нежилого в жилое. Такой перевод осуществляется и согласовывается в соответствии с требованиями Главы 3 ЖК РФ;

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 175 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- проведения строительных и ремонтных работ. Перепланировка помещения в МКД осуществляется и согласовывается в соответствии с требованиями Главы 4 ЖК РФ.

**3.** В соответствии с абзацем пятым подпункта «в» пункта 4 Правил управления многоквартирными домами предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

176	<b>Заключение договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме. Контроль исполнения договоров</b>
Выполняемые действия	<p>Поиск арендаторов (пользователей, нанимателей) и при необходимости – конкурентный отбор арендаторов (пользователей, нанимателей) на основе их предложения по размеру возмещения и виду использования помещения.</p> <p>Заключение договоров о пользовании объектами общего имущества с арендаторами (пользователями, нанимателями), в том числе заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество.</p> <p>Контроль исполнения договоров о пользовании общим имуществом в МКД (контроль за целевым использованием объектов общего имущества, санитарным и техническим состоянием данных помещений, своевременным внесением платы за пользование данными помещениями).</p> <p>Ведение претензионной и исковой работы с пользователями объектов общего имущества за нарушение условий договоров о коммерческом использовании общего имущества.</p>
Требования	<p>Услуга оказывается в случае, если решением общего собрания управляющая организация выбрана лицом, которое уполномочено на заключение договоров об использовании объекта общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) от имени собственников помещений в МКД<sup>1</sup>.</p> <p>Договор заключается на условиях, утвержденных общим собранием собственников.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Заключен договор об использовании общего имущества в МКД иными лицами.</p> <p>Доход от использования общего имущества учитывается обособленно от доходов управляющей организации и направляется на цели, установленные решением общего собрания собственников в МКД. Информация о получении и использовании указанного дохода отражается в годовом отчете управляющей организации.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 176

1. Согласно пункту 3<sup>1</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников относится принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания.

177	<b>Размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Подготовка предложения по размещению временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите и условиях такого размещения. Обсуждение предложения с уполномоченными представителями собственников.</p> <p>Вынесение предложения на общее собрание собственников для получения полномочия управляющей организации размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта на специальном депозите в выбранной кредитной организации, соответствующей установленным требованиям.</p> <p>Заключение договора специального депозита с выбранной собственниками кредитной организацией.</p> <p>Размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите на специальный счет в соответствии с условиями договора специального депозита.</p> <p>Информирование уполномоченных собственников о размере средств на специальном депозите и размере дохода, полученного от размещения средств на депозите.</p>
Требования	<p>Управляющая организация – владелец специального счета может заключить договор специального депозита только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме<sup>2</sup>.</p> <p>Договор специального депозита может быть заключен только с российской кредитной организацией, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ<sup>3</sup>.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Временно свободные средства фонда капитального ремонта размещены на специальном депозите и приносят доход в виде процентов, который зачисляется на специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта МКД. Уполномоченные собственники регулярно получают информацию о размере средств на специальном депозите и размере полученного дохода от размещения средств на депозите.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 177

1. Услуга оказывается в случае, если управляющая организация выбрана собственниками в качестве владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, и уполномочена собственниками на размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите.  
Согласно статье 175<sup>1</sup> ЖК РФ владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников может размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации.
2. Решение общего собрания собственников о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации (пункт 1<sup>1</sup>-1 части 2 статьи 44 ЖК РФ) принимается количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).  
Решением общего собрания управляющая организация должна быть уполномочена на размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет (пункт 7<sup>1</sup> части 1 статьи 177 ЖК РФ).
3. Кредитная организация (банк), с которой заключается договор специального депозита, должна соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 176 ЖК РФ. Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2018 года № 497 определено, что специальные счета и специальные депозиты открываются в российских банках, соответствующих следующим требованиям:
  - а) одновременное наличие не менее 2 кредитных рейтингов не ниже уровня «A(RU)» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), или не ниже уровня «ruA» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Акционерное общество «Рейтинговое агентство «Эксперт РА», или не ниже уровня «A.ru» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги», или не ниже уровня «A|ru» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство»;
  - б) размер собственных средств (капитала) не менее 25 млрд. рублей по имеющейся в Центральном банке Российской Федерации отчетности на день открытия специального счета.

Список кредитных организаций, в которых может быть открыт специальный счет и специальный депозит, доступен на сайте Центрального банка Российской Федерации по ссылке: [https://www.cbr.ru/banking\\_sector/credit/list\\_ko/](https://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/).

178	<b>Получение управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup> (энергосберегающие мероприятия, реконструкцию МКД и др.)</b>
Выполняемые действия	<p>Подготовка и финансовое обоснование предложения собственникам о:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- привлечении управляющей организацией кредита или займа на цели проведения капитального ремонта, энергосберегающих мероприятий, реконструкции МКД и др.;</li> <li>- направлениях использования кредитных (заемных) средств;</li> <li>- способах возмещения собственниками расходов управляющей организации, связанных с получением и использованием кредита (займа), в том числе по уплате процентов, оплате расходов на получение гарантии, поручительства.</li> </ul> <p>Обсуждение предложения с уполномоченными собственниками. Вынесение согласованного предложения на общее собрание собственников и получение решения общего собрания по всем вопросам о получении кредита (займа) управляющей организацией. Заключение кредитного договора с кредитной организацией (банком) или договора займа с иным лицом. Направление средств кредита (займа) на согласованные с собственниками цели. Предоставление платежных документов собственникам для перечисления средств, предназначенных для возврата кредита, уплаты процентов, оплату расходов на гарантию (поручительство) по кредиту.</p>
Требования	Получение управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт (энергосберегающие мероприятия, реконструкцию) МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников <sup>2</sup> , которое проводится только после предварительного согласования с управляющей организацией <sup>3</sup> получения ей кредита или займа на условиях, предлагаемых банком.
Результаты оказания услуги	Управляющей организацией заключен кредитный договор с банком или иным лицом, кредитные средства использованы на цели капитального ремонта общего имущества в МКД.

Справочная информация к услуге 178

1. Услуга оказывается только в случае, если собственники уполномочат управляющую организацию на её оказание. В соответствии с пунктом 1<sup>2</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ принятие решений о получении управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Общее собрание собственников вправе принять решение о получении управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, а также об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении управляющей организацией гарантии,

## СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 178 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 МКД, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства (пункт 1<sup>2</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ). Решения, связанные с проведением энергосберегающих мероприятий (также могут относиться к капитальному ремонту) и реконструкции МКД также принимаются общим собранием собственников (пункт 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ). Решения по данным вопросам принимаются большинством в 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

<b>180</b>	<b>Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме</b>
<b>181*</b>	<b>Предоставление реестра собственников помещений в многоквартирном доме в целях организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	Предоставление реестра собственников помещений в МКД инициатору созыва общего собрания на электронном носителе или направление по указанному в обращении такого инициатора адресу электронной почты <sup>2</sup> .
Требования	Управляющая организация обязана оказать данную услугу при поступлении к ней обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием ГИС ЖКХ или иной информационной системы, от лица, по инициативе которого созывается общее собрание собственников. Реестр собственников предоставляется в течение пяти дней с момента получения такого обращения <sup>3</sup> .
Результаты оказания услуги	Реестр собственников помещений в МКД предоставляется по письменному обращению лицам, по чьей инициативе созывается общее собрание.

Справочная информация к услуге 181

<b>1.</b>	Обязанность предоставлять реестр собственников помещений в МКД лицу – инициатору общего собрания собственников установлена частью 3 <sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ.
<b>2.</b>	Порядок предоставления реестра собственников может быть установлен приказом руководства управляющей организации.
<b>3.</b>	Данные условия оказания услуги предусмотрены частью 3 <sup>1</sup> статьи 45 ЖК РФ. При этом не требуется согласие собственников на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания.

<b>182</b>	<b>Содействие инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</b>
Выполняемые действия	<p>Действия по оказанию помощи собственнику (собственникам), по чьей инициативе созывается общее собрание собственников, в том числе, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– обработка документов (компьютерный набор текстов, печать подготовленных документов, копирование, оцифровка (перевод в электронный вид) документов и др.);</li> <li>– организация подбора и подготовки помещения для проведения общего собрания в очной (очно-заочной) форме;</li> <li>– уведомление собственников о проведении общего собрания (направление сообщения собственникам, вручение под роспись, размещение сообщения в информационной системе, в помещении МКД, доступном для всех собственников и др.) и т.д.</li> </ul>

<b>182</b>	<b>Содействие инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (продолжение)</b>
Требования	<p>Услуга оказывается в случае включения её в перечень услуг управления МКД, являющийся частью договора управления<sup>1</sup>.</p> <p>Услуга оказывается при поступлении в управляющую организацию устного или письменного обращения одного или нескольких собственников (инициатора общего собрания собственников помещений в МКД) о содействии в организации и проведении общего собрания.</p> <p>Управляющая организация в течение одного рабочего дня определяет ответственное лицо из числа сотрудников (или привлекает такое лицо на основании договора), которое осуществляет содействие собственнику (собственникам) в организации и проведении общего собрания.</p>
Результаты оказания услуги	Оказывается содействие собственнику (собственникам), по чьей инициативе созывается общее собрание, для его созыва и проведения, что подтверждается записью в журнале регистрации обращений собственников.

Справочная информация к услуге 182

1. Совершение управляющей организацией отдельных действий по содействию собственнику (собственникам), по чьей инициативе созывается общее собрание собственников, не предусмотрено законодательством. Такую услугу стороны договора управления могут включить в перечень услуг, оказываемых в рамках договора, по согласованию.
- Собственники, обладающие минимум 10 % голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, могут обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания, и в таком случае управляющая организация будет уполномочена на осуществление всех действий по организации и проведению общего собрания (часть 6 статьи 45 ЖК РФ).

<b>183*</b>	<b>Организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (по обращению собственников помещений, обладающих не менее 10 % голосов)</b>
Выполняемые действия	<p>Подготовка сообщения о проведении общего собрания<sup>1</sup>.</p> <p>Уведомление собственников о проведении общего собрания путем направления сообщения собственникам заказным письмом, или вручения под роспись, а также размещения сообщения в ГИС ЖКХ или информационной системе, размещения в помещении МКД, доступном для всех собственников, иным способом по решению собственников<sup>2</sup>.</p> <p>Подготовка бланков письменных решений (бюллетеней для голосования) по вопросам, поставленным на голосование, и направление собственникам бюллетеней для общего собрания в заочной форме.</p> <p>Обеспечение помещения для проведения общего собрания в очной форме или очной части общего собрания в очно-заочной форме<sup>3</sup>.</p>



<p>183*</p>	<p><b>Организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (по обращению собственников помещений, обладающих не менее 10 % голосов)</b> (продолжение)</p>
<p>Выполняемые действия</p>	<p>Организация регистрации участников очного общего собрания, раздача бланков письменных решений (бюллетеней для голосования). Сбор заполненных собственниками письменных решений (бюллетеней)<sup>4</sup> и регистрация голосов, отданных собственниками за варианты решений по вопросам, поставленным на голосование. В случае проведения общего собрания с использованием ГИС ЖКХ или иной информационной системы – размещение электронных образцов решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и проведение голосования по вопросам повестки дня<sup>5</sup>. Расчет голосов собственников, принявших участие в голосовании, и определение кворума общего собрания<sup>6</sup>. При наличии кворума общего собрания – подсчет голосов, отданных собственниками, и определение принятых решений по вопросам, поставленным на голосование. Оформление протокола по результатам проведения общего собрания с требуемыми приложениями<sup>7</sup>. Обеспечение доведения принятых решений до сведения собственников помещений в данном доме путем размещения в ГИС ЖКХ или иной информационной системе, в помещении МКД, доступном для всех собственников, иным способом по решению собственников<sup>8</sup>. Направление подлинников решений и протокола общего собрания и необходимых сопровождающих документов в орган государственного жилищного надзора для хранения<sup>9</sup>.</p>
<p>Требования</p>	<p>Услуга оказывается в обязательном порядке в случае получения управляющей организацией письменного обращения собственников, обладающих совместно не менее 10 % голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД. Действия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений, осуществляются управляющей организацией в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения таких собственников, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания собственников<sup>10</sup>. Решения, принятые общим собранием собственников, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в доме не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений<sup>8</sup>.</p>
<p>Результаты оказания услуги</p>	<p>Организовано проведение общего собрания по обращению собственников. Протокол общего собрания с требуемыми приложениями оформлен. Принятые решения и результаты голосования доведены до сведения собственников, подлинник решений и протокола общего собрания направлены в орган государственного жилищного надзора для хранения.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 183

1. Согласно части 5 статьи 45 ЖК РФ в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:
  - 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
  - 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
  - 3) дата, место и время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования опросным путем или очно-заочного голосования время начала и окончания голосования (продолжительность голосования);
  - 4) повестка дня данного собрания;
  - 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.
2. Собственники должны быть уведомлены о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. Порядок и сроки уведомления собственников о проведении общего собрания предусмотрены частью 4 статьи 45 ЖК РФ.
3. Согласно статье 44<sup>1</sup> ЖК РФ общее собрание собственников может проводиться посредством очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), заочного голосования (опросным путем или с использованием информационной системы), очно-заочного голосования.
4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания в форме очно-заочного голосования осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (часть 4<sup>1</sup> статьи 48 ЖК РФ).
5. Проведение общего собрания с использованием системы осуществляется в случае, если такое решение принято общим собранием собственников (часть 3<sup>2</sup> статьи 44 ЖК РФ). Решением общего собрания также определяются администратор общего собрания с использованием информационной системы (часть 3<sup>3</sup> статьи 44 ЖК РФ) и порядок приема администратором общего собрания решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также продолжительность голосования с использованием информационной системы (часть 2<sup>4</sup> статьи 44 ЖК РФ).  
В случае, если собственники (инициаторы общего собрания) уполномочивают управляющую организацию на организацию и проведение общего собрания, управляющая организация принимает на себя функции администратора общего собрания с использованием информационной системы.
6. Согласно части 3 статьи 45 ЖК РФ общее собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. В то же время, при организации общего собрания следует учесть, что согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ, решения по некоторым вопросам, относящимся к компетенции общего собрания, принимаются большинством в 2/3 от общего числа голосов собственников.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 183 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

<p><b>7.</b> В соответствии с частью 4 статьи 45 ЖК РФ к протоколу необходимо приложить документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам либо его размещение в помещении данного дома, определённом решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ (пункт 20 «в» Требований).</p> <p>К протоколу общего собрания также прилагаются (обязательные приложения в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. Приказом Минстроя России от 28 января 2019 г. № 44/пр):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– реестр собственников помещений в МКД;</li> <li>– копия сообщения о проведении общего собрания;</li> <li>– решения собственников по вопросам, поставленным на голосование (вместе с доверенностями (копиями доверенностей) представителей собственников, принявших участие в голосовании;</li> <li>– документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания</li> </ul> <p>Рекомендуется также прилагать к протоколу общего собрания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– список собственников, присутствовавших на очном обсуждении;</li> <li>– список приглашённых лиц, присутствовавших на очном обсуждении;</li> <li>– список лиц, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование);</li> <li>– итоги голосования (результаты подсчёта голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование).</li> </ul>
<p><b>8.</b> Порядок и сроки доведения решений общего собрания и результатов голосования до сведения собственников предусмотрен частью 3 статьи 46 ЖК РФ.</p>
<p><b>9.</b> Согласно части 1<sup>1</sup> статьи 46 ЖК РФ управляющая организация в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязана направить подлинники указанных решений и протокола в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.</p>
<p><b>10.</b> Сроки осуществления управляющей организацией действий для организации и проведения общего собрания случае, если управляющую организацию уполномочили собственники, предусмотрены частью 6 статьи 45 ЖК РФ.</p>

<b>184*</b>	<b>Выполнение функций администратора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</b>
<p>Выполняемые действия</p>	<p>В случае проведения первого общего собрания с использованием ГИС ЖКХ или иной информационной системы<sup>1</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– определение порядка приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании, и продолжительности голосования по вопросам повестки дня данного общего собрания<sup>2</sup>.</li> </ul>

184*	Выполнение функций администратора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (продолжение)
Выполняемые действия	<p>При проведении первого и последующих общих собраний с использованием информационной системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– прием сообщения о проведении общих собраний собственников помещений в МКД;</li> <li>– размещение сообщения о проведении общего собрания собственников в ГИС ЖКХ или иной информационной системе, а также в общедоступных местах (на досках объявлений) вместе с правилами доступа к информационной системе не зарегистрированных в ней собственников<sup>3</sup>;</li> <li>– прием решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;</li> <li>– указание в ГИС ЖКХ или иной информационной системе сведений о лице, участвующем в голосовании, сведений о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в МКД;</li> <li>– размещение в ГИС ЖКХ или иной информационной системе электронного образа решения собственника.</li> </ul>
Требования	<p>Размещение в ГИС ЖКХ или иной информационной системе сообщения о проведении общего собрания собственников осуществляется не позднее чем за 10 дней до проведения такого общего собрания. Сообщение о проведении общего собрания должно быть передано управляющей организации не позднее чем за 14 дней до даты начала проведения общего собрания<sup>4</sup>.</p> <p>Размещение в информационной системе электронного образа решения собственника по вопросам, поставленным на голосование, осуществляется в течение 24 часов с момента получения такого решения<sup>5</sup>.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Выполняются функции администратора общих собраний в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ или иной информационной системы.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 184

1. Управляющая организация осуществляет данные действия в случае проведения первого общего собрания в форме заочного голосования с использованием информационной системы при условии, что она является инициатором общего собрания, либо если общим собранием собственников в соответствии с пунктом 3<sup>3</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ принято решение об определении управляющей организации в качестве лица, уполномоченного на использование ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования, либо если управляющая организация уполномочена на организацию проведения общего собрания собственниками, обладающими не менее 10 % голосов (часть 2 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ).

Справочная информация к услуге 184 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- |   |
|---|
| <p><b>2.</b> При определении порядка приема решений собственников и продолжительности голосования необходимо учитывать, что:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– принявшими участие в общем собрании с использованием информационной системы считаются собственники в данном МКД, проголосовавшие в электронной форме, а также собственники, решения которых получены до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в сообщении о проведении общего собрания (часть 7 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ);</li><li>– продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания с использованием информационной системы должна составлять не менее 7 и не более 60 дней с даты и времени начала проведения такого голосования (часть 8 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ).</li></ul> |
| <p><b>3.</b> Указанный порядок предусмотрен частью 5 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ.</p>   |
| <p><b>4.</b> Указанные сроки установлены частью 3 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ</p>   |
| <p><b>5.</b> Указанные сроки установлены частью 10 статьи 47<sup>1</sup> ЖК РФ.</p>   |

190	Оказание иных услуг по управлению многоквартирным домом
191*	<b>Предоставление собственникам помещений в МКД информации, связанной с управлением многоквартирным домом</b>
Выполняемые действия	<p>Предоставление свободного доступа (для неограниченного круга лиц) к информации<sup>1</sup> посредством ее размещения в ГИС ЖКХ, а также иной информационной системе, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации,</li> <li>– об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,</li> <li>– о порядке и об условиях оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,</li> <li>– о стоимости оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,</li> <li>– о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги.</li> </ul> <p>Предоставление собственникам по их запросам информации<sup>2</sup>, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– о ценах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,</li> <li>– о размерах платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с установленными ценами,</li> <li>– об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ,</li> <li>– о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг,</li> <li>– иной информации, связанной с управлением многоквартирным домом<sup>3</sup>. <p>Предоставление информации следующими способами<sup>4</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– прием собственников помещений в помещении управляющей организации;</li> <li>– размещение информации на вывесках у представительства управляющей организации, досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации;</li> <li>– размещение информации на сайте управляющей организации;</li> <li>– размещение информации в ГИС ЖКХ, а также в иной информационной системе.</li> </ul> <p>Предоставление отчетов о выполнении договора управления МКД за предыдущий год ежегодно или с периодичностью, предусмотренной договором управления МКД.</p> </li></ul>
Требования	<p>Управляющая организация до 1 сентября 2024 года размещает в ГИС ЖКХ информацию, состав которой, а также сроки и периодичность её размещения определены разделом 10 приказа Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 г., а с 1 сентября 2024 года до 1 сентября 2030 г. – главой XI приказа Минстроя России от 07 февраля 2024 г. № 79/пр.</p>

191*	<b>Предоставление собственникам помещений в МКД информации, связанной с управлением многоквартирным домом (продолжение)</b>
Требования	<p>Информация по запросу граждан предоставляется в сроки, установленные пунктом 34 Правил управления многоквартирными домами<sup>5</sup>.</p> <p>Управляющая организация организует взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в МКД с учетом положений раздела VII Правил управлению многоквартирными домами.</p> <p>Управляющая организация представляет собственникам отчет о выполнении договора управления МКД за предыдущий год по форме и способом, согласованными с собственниками, а также размещает отчет в ГИС ЖКХ<sup>6</sup>. Результаты выполнения договора управления за предыдущий год учитываются при планировании услуг и работ на следующий год действия договора управления МКД.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Информация о деятельности по управлению МКД доступна для неограниченного круга лиц в ГИС ЖКХ и иными способами в соответствии с жилищным законодательством и условиями договора управления.</p> <p>Собственники ежегодно или с согласованной периодичностью получают отчет управляющей организации о выполнении её обязательств по договору управления многоквартирным домом за прошедший год. Отчет размещен в ГИС ЖКХ и доступен для ознакомления иными способами в соответствии с законодательством и решениями собственников.</p>

<b>Справочная информация к услуге 191</b>	
1.	Обязанность управляющей организации обеспечить свободный доступ к информации посредством ее размещения в информационной системе предусмотрена частью 10 <sup>1</sup> статьи 161 ЖК РФ.
2.	Предоставление управляющей организацией гражданам по их запросам информации, связанной с управлением МКД, предусмотрено частью 2 статьи 165 ЖК РФ.
3.	<p>В соответствии с пунктом 31 Правил управления многоквартирным домом управляющая организация обязана предоставить гражданам также следующую информацию:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в сети «Интернет», адрес официального сайта ГИС ЖКХ в сети «Интернет»;</li> <li>– контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;</li> </ul>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 191 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в МКД либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в МКД в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;
- уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги,
- пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета;
- информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
- информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя);
- сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в МКД (при их наличии), которыми они установлены;
- сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД, а также в случае принятия в субъекте РФ решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) – сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений;
- информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования;
- информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций;
- перечень предлагаемых управляющей организацией работ и услуг;
- сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе раздельного сбора) отходов I–IV классов опасности;
- информация о правилах обращения с отходами I – IV классов опасности, порядке осуществления раздельного сбора отходов;
- информационная памятка о правилах безопасного использования ртуть-содержащих ламп и приборов.

**4.** Способы предоставления управляющей организацией информации гражданам предусмотрены пунктом 31 Правил управления многоквартирными домами.



СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 191 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

<p><b>5.</b> В соответствии с пунктом 34 Правил управления многоквартирными домами управляющая организация предоставляет по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в МКД:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения) – любую информацию из перечня информации, указанной в пунктах 31 и 32 Правил управления многоквартирными домами (либо сообщить место размещения запрашиваемой информации),</li> <li>– в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения):</li> <li>– письменную информацию о потреблении коммунальных услуг (коммунальных ресурсов) в помещениях и коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);</li> <li>– сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;</li> <li>– копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в МКД, общему имуществу в МКД;</li> <li>– копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;</li> <li>– копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;</li> <li>– в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, но не более 10 рабочих дней со дня получения запроса (обращения) (см. пункт 36 Правил управления многоквартирными домами) – иную информацию.</li> </ul>
<p><b>6.</b> Согласно части 11 статьи 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год ежегодно в течение первого квартала текущего года, а также размещает указанный отчет в системе.</p> <p>Подпункт «з» пункта 4 Правил управления многоквартирными домами устанавливает, что предоставление собственникам отчётов об исполнении обязательств по управлению МКД осуществляется с периодичностью, которая установлена решением собрания и договором управления многоквартирным домом.</p> <p>Форму отчёта можно приложить к договору управления МКД.</p>

<b>192*</b>	<b>Прием обращений, заявок собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме. Работа с обращениями и заявками<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	Организация приема обращений, заявок собственников и пользователей помещений в МКД: назначение уполномоченного лица, определение режима личного приема граждан, способов приема письменных сообщений, выделение номера телефона и электронного адреса для приема обращений и др., информирование собственников и пользователей о режиме и способах приема обращений.

<p>192*</p>	<p><b>Прием обращений, заявок собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме. Работа с обращениями и заявками<sup>1</sup></b> <i>(продолжение)</i></p>
<p>Выполняемые действия</p>	<p>Регулярный прием устных и письменных обращений, заявок собственников и иных пользователей помещений в МКД путем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– личного приема в действующем офисе или представительстве управляющей организации, в помещении общего пользования в МКД, в многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг<sup>2</sup>;</li> <li>– использования ящика для обращений в указанных выше местах;</li> <li>– приема электронных сообщений;</li> <li>– приема телефонных сообщений;</li> <li>– приема сообщений, передаваемых по переговорным устройствам в подъездах МКД (при наличии) и кабинках лифтов;</li> <li>– других возможных средств связи.</li> </ul> <p>Предоставление ответов на устные обращения непосредственно в ходе приема. Подготовка и направление ответов на письменные обращения. Передача заявок на исполнение.</p>
<p>Требования</p>	<p>Прием собственников и иных пользователей помещений в МКД уполномоченными лицами управляющей организации осуществляется не реже 1 раза в месяц. Прием ведут руководитель управляющей организации и иные уполномоченные лица<sup>3</sup>.</p> <p>Информация о днях и часах приема предоставляется собственникам и пользователям помещений в МКД в порядке оказания услуги 191 настоящего Стандарта.</p> <p>Прием осуществляется по предварительной записи, а также в порядке живой очереди<sup>4</sup>.</p> <p>Поступающие обращения, заявки и результат приема фиксируются в журнале учета заявок или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) и в журнале личного приема<sup>5</sup>.</p> <p>Информация в ответ на обращения, запросы, заявки собственников и иных пользователей помещений в МКД предоставляется им в порядке оказания услуги 191 настоящего Стандарта.</p>
<p>Результаты оказания услуги</p>	<p>Обращения, заявки, запросы собственников и иных пользователей помещений в МКД принимаются управляющей организацией. Личный прием уполномоченными лицами управляющей организации ведётся с требуемой периодичностью, что подтверждается сведениями в журналах личного приема и учета заявок. Журналы доступны для ознакомления собственникам и пользователям помещений. Отчет о результатах приема обращений, заявок включается в годовой отчет управляющей организации о выполнении обязательств по договору управления МКД.</p>

Справочная информация к услуге 192

1. Обязанность управляющей организации оказывать данную услугу установлена абзацем четвертым подпункта «з» пункта 4 Правил управления многоквартирными домами.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 192 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)	
2.	Указанные возможности личного обращения граждан предусмотрены пунктом 27 Правил управления многоквартирными домами.
3.	Требования установлены пунктом 29 Правил управления многоквартирными домами.
4.	Требование предусмотрено пунктом 30 Правил управления многоквартирными домами.
5.	Требование предусмотрено пунктами 17 и 30 Правил управления многоквартирными домами.

193	Содействие работе совета многоквартирного дома (председателю совета многоквартирного дома) в осуществлении его полномочий
Выполняемые действия	<p>По запросу председателя и (или) членов совета МКД – предоставление информации по составу и состоянию объектов общего имущества МКД, по вопросам планирования и организации управления МКД, содержания и ремонта общего имущества, стоимости и порядка оказания услуг и (или) выполнения работ в рамках договора управления, качества предоставляемых коммунальных услуг и по другим вопросам, относящимся к компетенции совета МКД (председателя совета МКД)<sup>1</sup>, определённой ЖК РФ.</p> <p>Участие уполномоченного представителя управляющей организации в заседаниях совета МКД.</p> <p>Участие уполномоченного представителя управляющей организации в мероприятиях совета МКД по контролю за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством коммунальных услуг.</p> <p>Компьютерный набор, печать, копирование, оцифровка (перевод в электронный вид) документов, связанных с управлением МКД, и другие действия по оказанию помощи председателю и членам совета МКД в осуществлении их деятельности в рамках определённой ЖК РФ компетенции.</p>
Требования	Порядок взаимодействия управляющей организации с советом МКД (председателем совета МКД) указывается в договоре управления МКД.
Результаты оказания услуги	Члены совета МКД получают от управляющей организации информацию и помощь в решении вопросов, относящихся в соответствии с ЖК РФ к их компетенции, в порядке, указанном в договоре управления МКД.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 193	
1.	<p>Согласно части 5 статьи 161<sup>1</sup> совет МКД:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников;</li> <li>2) выносит на обсуждение на общем собрании собственников предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, о порядке планирования и организации работ по содержанию</li> </ol>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 193 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

и ремонту общего имущества в МКД, 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 ЖК РФ;

- 3) представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества;
- 4) представляет собственникам до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения (совместно комиссией по оценке проектов договоров, при её наличии);
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством коммунальных услуг;
- 6) представляет годовому общему собранию собственников отчет о своей работе;
- 7) принимает решения о текущем ремонте общего имущества в МКД, если соответствующее решение принято общим собранием собственников.

Согласно части 8 статьи 161<sup>1</sup> председатель совета МКД:

- 1) до принятия общим собранием собственников решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении МКД собственниками – договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества, договоров выполнения работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов, договоров выполнения работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию (см. части 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ);
- 2) доводит до сведения общего собрания собственников результаты переговоров по условиям упомянутых выше договоров;
- 3) на основании доверенностей от собственников или на основании решения общего собрания собственников о наделении его таким полномочием заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников упомянутые выше договоры;
- 4) на основании доверенностей от собственников или на основании решения общего собрания собственников о наделении его таким полномочием осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления;
- 5) на основании доверенностей от собственников или на основании решения общего собрания собственников о наделении его таким полномочием представляет в суде собственников по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг;
- 6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета МКД в соответствии с решением общего собрания собственников.

194	Организация общения собственников, в том числе в домовом чате
Выполняемые действия	<p>Создание в широко известном (доступном) мессенджере либо в социальной сети, поддержка и администрирование чат-канала для общения, обмена информацией и взаимодействия собственников с управляющей организацией по вопросам, относящимся к данному МКД</p> <p><i>либо</i></p> <p>Содействие инициативным собственникам (собственнику) в поддержке и администрировании чат-канала данного МКД, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– консультирование по выбору платформы, формированию структуры чата и др.;</li> <li>– размещение во всех подъездах МКД и в офисе управляющей организации приглашения к участию в домовом чате с указанием ссылки / qr-кода для подключения;</li> <li>– со-модерирование чата;</li> <li>– участие в чате в формате ответа на вопросы собственников и пользователей помещений об управлении, содержании и ремонте данного МКД, предоставлении коммунальных услуг.</li> </ul> <p>Инициирование или содействие активным собственникам в организации и проведении ежемесячных (ежеквартальных) встреч собственников данного МКД для обмена информацией, участие во встречах для ответов на вопросы собственников об управлении, содержании и ремонте данного МКД, предоставлении коммунальных услуг.</p>
Требования	<p>Чат-канал создается на электронной платформе, использование которой частными лицами в Российской Федерации не запрещено<sup>1</sup>. Не допускается при использовании электронных платформ, принадлежащих иностранным юридическим лицам и (или) иностранным гражданам, передача платежных документов и (или) предоставление информации, содержащей персональные данные граждан Российской Федерации, данные о переводах денежных средств в рамках применяемых форм безналичных расчетов, сведения, необходимые для осуществления платежей и (или) сведения о счетах (вкладах) граждан Российской Федерации в банках<sup>2</sup>.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Организованы и поддерживаются площадки для общения, виртуальные или дающие возможность очных встреч собственников и иных пользователей помещений в МКД.</p>

Справочная информация к услуге 194

1. Ряд зарубежных электронных платформ, на которых размещены некоторые популярные до настоящего времени социальные сети и мессенджеры, внесены в Единый реестр доменных имен, указателей страниц сайтов в сети «Интернет» и сетевых адресов, позволяющих идентифицировать сайты в сети «Интернет», содержащие информацию, распространение которой в Российской Федерации запрещено. Доступ к отдельным интернет-ресурсам ограничивается Роскомнадзором. Соответственно, организация домового чата целесообразна в общедоступных мессенджерах (социальных сетях), пользование которыми не ограничено.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 194 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Лица, использующие запрещенные на территории Российского государства интернет-ресурсы и социальные сети, к ответственности не привлекаются за сам факт соответствующего их использования. Ответственность возникает тогда, когда лицо при помощи интернета совершает правонарушение или преступление (например, размещает материалы противоправного характера).

2. Согласно части 8 статьи 10 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» государственным и муниципальным унитарным предприятиям, публично-правовым компаниям, хозяйственным обществам, в уставном капитале которых доля участия РФ, субъекта РФ, муниципального образования в совокупности превышает 50 %, запрещается использование принадлежащих иностранным юридическим лицам и (или) иностранным гражданам информационных систем и (или) программ для ЭВМ для передачи платежных документов и (или) предоставления информации, содержащей персональные данные граждан РФ, данные о переводах денежных средств в рамках применяемых форм безналичных расчетов, сведения, необходимые для осуществления платежей и (или) сведения о счетах (вкладах) граждан РФ в банках.
- В Перечень таких информационных систем и (или) программ для ЭВМ, утвержденный Роскомнадзором, включены такие популярные интернет-ресурсы, сети и мессенджеры, как Skype, Viber, WhatsApp, Telegram.
- В целях безопасности данных о жителях МКД целесообразно внедрить в практику взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в МКД, в том числе через домовые чаты, размещенные в указанных мессенджерах, запрет на передачу персональных данных и финансовых сведений в данных мессенджерах, вне зависимости от организационно-правовой формы управляющей организации.

195	<b>Организация парковки автомобилей на придомовой территории</b>
Выполняемые действия	<p>Действия по организации гостевой (кратковременной) стоянки автомобилей, в т. ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организация и проведение общего собрания собственников для принятия решения о благоустройстве дворовой территории<sup>1</sup>;</li> <li>- подготовка проекта парковки;</li> <li>- согласование проекта парковки в органах местного самоуправления, ГИБДД, органах градостроительства и архитектуры<sup>2</sup>;</li> <li>- заказ, контроль и приемка работ по благоустройству дворовой территории с обустройством стоянки.</li> </ul> <p>Действия по организации постоянной (стационарной) парковки автомобилей (с распределением парковочных мест), в т. ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организация и проведение общего собрания собственников для принятия решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка<sup>3</sup>;</li> <li>- получение в органах, осуществляющих кадастровый учет объектов недвижимости, справки о размерах и расположении земельного участка;</li> </ul>

<b>195</b>	<b>Организация парковки автомобилей на придомовой территории (продолжение)</b>
Выполняемые действия	<ul style="list-style-type: none"> <li>– подготовка проекта парковки;</li> <li>– согласование проекта парковки в органах местного самоуправления, ГИБДД, органах градостроительства и архитектуры, органах пожарного надзора (при установке шлагбаума)<sup>2</sup>;</li> <li>– заказ, контроль и приемка работ по обустройству парковки.</li> </ul> <p>Контроль соблюдения правил пользования парковкой.</p>
Требования	<p>Парковка автомобилей (временная и постоянная) может быть организована только на земельном участке, в отношении которого проведен кадастровый учет с включением такого участка в состав общего имущества МКД.</p> <p>Для организации гостевой (кратковременной) стоянки автомобилей необходимо решение собственников о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу собственников, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке.</p> <p>Для организации постоянной парковки (в т. ч. с распределением мест) необходимо решение собственников о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута соглашения в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в МКД.</p>
Результаты оказания услуги	Обустроена временная стоянка либо постоянная парковка автомобилей (в зависимости от принятого собственникам решения) на придомовой территории МКД.

**СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 195**

- 1.** Необходимость проведения общего собрания собственников и вид принимаемого решения предусмотрены пунктом 2<sup>1</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ, количество голосов (большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников) для принятия решения установлено частью 1 статьи 46 ЖК РФ.
- 2.** Согласно статье 12 Федерального закона от 29 декабря 2017 г. № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации», решения о создании парковок общего пользования около МКД, принимаются органами местного самоуправления в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также с учетом мнения собственников помещений в данных МКД. Решения о создании парковок общего пользования в границах земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в МКД, принимаются в соответствии с жилищным и земельным законодательством. Назначение и вместительность (количество машино-мест) парковок определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Контроль за соблюдением требований к парковкам осуществляется органами, осуществляющими региональный государственный контроль в области организации дорожного движения (ГИБДД).

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 195 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

- 3.** Необходимость проведения общего собрания собственников и вид принимаемого решения предусмотрены пунктом 2 части 2 статьи 44 ЖК РФ, количество голосов (большинство голосов от общего числа голосов собственников в МКД) для принятия решения установлено частью 1 статьи 46 ЖК РФ.

196	<b>Организация видеонаблюдения на придомовой территории и в помещениях общего пользования в многоквартирном доме</b>
Выполняемые действия	<p>Действия по организации обустройства видеонаблюдения в помещениях общего пользования в МКД и/или на придомовой территории, в т. ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– организация и проведение общего собрания собственников для принятия решений о благоустройстве земельного участка, в том числе о размещении, обслуживании и эксплуатации элементов благоустройства<sup>1</sup> на земельном участке, а также в помещениях общего пользования в МКД;</li> <li>– подготовка проекта системы видеонаблюдения;</li> <li>– заказ, контроль и приемка работ по обустройству системы видеонаблюдения;</li> <li>– организация собственными силами, либо заказ у сторонней организации и контроль оказания услуг по эксплуатации и обслуживанию системы видеонаблюдения.</li> </ul>
Требования	<p>Система видеонаблюдения должна обеспечивать круглосуточный мониторинг мест общего пользования в МКД и/или на придомовой территории (включая детские и спортивные площадки, площадки накопления ТКО, входы в МКД, лифты в МКД, эвакуационные выходы, въезды в паркинги (при наличии), отдельно стоящие строения (при наличии)); позволять обнаружение и трекинг лиц, аппаратное распознавание автономеров, поиск их в базе автовладельцев дома, распознавание жестов, например сигнала рукой для вызова охраны; обеспечивать быстрый и удобный доступ к отснятым материалам и надежную защиту видеоархива.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Система видеонаблюдения в помещениях общего пользования МКД и/или на придомовой территории обустроена, обеспечивается поддержка работоспособного состояния, что позволяет контролировать доступ на придомовую территорию и в помещениях общего пользования в МКД, способствует соблюдению общественной безопасности, противодействию нанесению ущерба общему имуществу собственников.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 196

- 1.** Необходимость проведения общего собрания собственников и вид принимаемого решения предусмотрены пунктом 2<sup>1</sup> части 2 статьи 44 ЖК РФ, количество голосов (большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников) для принятия решения установлено частью 1 статьи 46 ЖК РФ.



197*	<b>Взаимодействие управляющей организации с оператором связи при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup></b>
Выполняемые действия	<p>Согласование проекта монтажа сетей связи, размещаемых оператором связи в МКД.</p> <p>Обеспечение доступа оператора связи к объектам общего имущества в МКД и точки присоединения к электрической сети МКД.</p> <p>Контроль монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи на объектах общего имущества в МКД.</p> <p>Претензионные и исковые действия для понуждения оператора связи нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, требований законодательства о градостроительной деятельности, санитарных норм и правил<sup>2</sup>, допущенные при монтаже, эксплуатации, демонтаже сетей связи.</p> <p>Претензионные и исковые действия для понуждения оператора возместить ущерб, причиненный общему имуществу в МКД<sup>2</sup> при монтаже, эксплуатации, демонтаже сетей связи.</p> <p>Направление оператору связи платежных документов о внесении платы за электрическую энергию, потребляемую при эксплуатации сетей связи<sup>3</sup>, расположенных на объектах общего имущества в МКД.</p>
Требования	<p>Действия управляющей организации должны быть направлены на обеспечение оператору связи беспрепятственного доступа к объектам общего имущества для монтажа, эксплуатации и ремонта сетей связи и оборудования, предназначенного для оказания услуг связи собственникам в МКД, и контроль соблюдения оператором связи требований в отношении использования общего имущества в МКД, в том числе требований пожарной безопасности, требований законодательства о градостроительной деятельности, санитарных норм и правил, требований, установленных федеральным законом от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» и Правил взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 августа 2024 г. № 1055.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Обеспечиваются сохранность и безопасность эксплуатации общего имущества, требования пожарной безопасности и иные требования законодательства к безопасности здания при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи. Обеспечивается возмещение расходов на электрическую энергию, потребляемую при эксплуатации сетей связи.</p>

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 197

1. Необходимость взаимодействия управляющей организации и юридического лица – оператора связи, который размещает сети связи на объектах общего имущества в МКД на основании договора, заключенного с собственником, установлена пунктом 2<sup>1</sup> статьи 12 ЖК РФ.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 197 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)	
<p>Правила взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 августа 2024 г. № 1055.</p>	
2.	<p>Ответственность оператора сетей связи в таких случаях предусмотрена частью 4<sup>3</sup> статьи 36 ЖК РФ.</p>
3.	<p>Условия внесения платы за электрическую энергию, потребляемую при эксплуатации сетей связи, расположенных на объектах общего имущества в МКД, предусмотрены частью 2<sup>1</sup> статьи 157 ЖК РФ.</p>

198	<b>Помощь собственникам, нанимателям и иным пользователям жилых помещений в многоквартирном доме в получении субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг, мер социальной поддержки (компенсаций, льгот) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, др. видов государственной, муниципальной помощи</b>
Выполняемые действия	<p>Консультационная помощь собственникам, нанимателям и иным пользователям жилых помещений в МКД при заполнении заявления на получение социальной поддержки, составление перечня необходимых подтверждающих документов. Печать, копирование, оцифровка документов. Предоставление требуемых сведений о проживании и внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственника, нанимателя или иного пользователя жилого помещения и членов его семьи по запросу органов, уполномоченных предоставлять социальную поддержку, при соблюдении требований в отношении конфиденциальных данных. Предоставление собственникам, нанимателям и иным пользователям жилых помещений в МКД, имеющим задолженность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, возможности погашения указанной задолженности в рассрочку путем заключения соответствующего соглашения, если оно необходимо для получения социальной поддержки по оплате ЖКУ.</p>
Требования	<p>Услуга оказывается индивидуально по запросу собственника, нанимателя или иного пользователя жилого помещения в МКД. Услуга оказывается в целях обеспечения необходимого уровня оплаты жилищно-коммунальных услуг собственниками и иными пользователями жилых помещений в МКД при соблюдении требований федерального законодательства, законодательства субъектов Российской Федерации и нормативных правовых актов органов местного самоуправления, устанавливающих правовые гарантии социальной поддержки граждан в Российской Федерации<sup>1</sup>.</p>
Результаты оказания услуги	<p>Собственники и иные пользователи жилых помещений при необходимости получают консультационную помощь и помощь в подготовке документов для получения социальной поддержки при оплате жилого помещения и коммунальных услуг.</p>

СПРАВOЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 198

1. Правовые гарантии социальной поддержки граждан при оплате жилого помещения и коммунальных услуг установлены:
  - статьями 159 и 160 ЖК РФ;
  - федеральным законом от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон “Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации” и “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации”» и федеральными законами, регулирующими предоставление мер социальной поддержки отдельным категориям граждан;
  - Правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761;
  - Единым стандартом предоставления компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27 мая 2023 г. № 835;
  - законами и нормативными правовыми актами субъектов российской Федерации в части предоставления компенсаций и льгот по оплате ЖКУ, финансируемых из региональных бюджетов;
  - нормативными правовыми актами отдельных органов местного самоуправления в части предоставления компенсаций и льгот по оплате ЖКУ, финансируемых из местного бюджета.

199	<b>Действия для включения многоквартирного дома в программы государственной (муниципальной) поддержки</b>
Выполняемые действия	<p>В случае предоставления бюджетных средств Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, местного бюджета на цели, ведущие к повышению качества МКД:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– мониторинг программ государственной, муниципальной поддержки;</li> <li>– подготовка заявок и обращение от имени собственников в уполномоченные органы власти Российской Федерации, уполномоченные федеральные организации, уполномоченные органы власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы местного самоуправления с заявками на включение МКД в государственные (федеральные), региональные, муниципальные программы и получение установленных законами / нормативными правовыми актами соответственно Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления мер государственной, муниципальной поддержки капитального ремонта МКД, повышения энергоэффективности общего имущества, благоустройства придомовой территории и т. д.<sup>1</sup></li> </ul> <p>Использование полученных средств государственной, муниципальной поддержки по целевому назначению.</p>

<b>199</b>	<b>Действия для включения многоквартирного дома в программы государственной (муниципальной) поддержки (продолжение)</b>
Требования	Полномочия управляющей организации на обращение от имени собственников с заявкой на включение МКД в региональные, муниципальные программы, получение государственной, муниципальной поддержки и использование полученных средств определяются решением общего собрания собственников.
Результаты оказания услуги	Подаются заявки о включении МКД в существующие программы государственной, муниципальной поддержки.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 199

1. Государственная, муниципальная поддержка может предоставляться:
  - органами местного самоуправления управляющим организациям на капитальный ремонт МКД за счет средств местного бюджета, которые предусмотрены нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с частью 1 статьи 165 ЖК РФ;
  - органами государственной власти, органами местного самоуправления управляющим организациям на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, которые предусмотрены нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления в соответствии с частью 1 статьи 168 ЖК РФ, частью 1 статьи 191 ЖК РФ;
  - органами государственной власти, органами местного самоуправления управляющим организациям на финансирование закупки товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответствующими федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами в соответствии с частью 1 статьи 191 ЖК РФ.

Меры государственной, муниципальной поддержки могут предоставляться на цели благоустройства земельного участка, на котором расположен МКД, за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, которые предусмотрены нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления в рамках федеральной, региональных и местных программ формирования комфортной городской среды.

Другие меры поддержки могут предоставляться созданными государством публично-правовыми компаниями в случае наделения их соответствующими полномочиями. Например, государственная корпорация – Фонд содействия реформированию ЖКХ в 2018-2020 гг. предоставляла собственникам в МКД финансовую поддержку на цели проведения энергоэффективного капитального ремонта общего имущества в МКД.

199(1)	Помощь в создании товарищества собственников жилья
Выполняемые действия	<p>Подготовка и согласование с советом МКД плана действий (дорожной карты) по созданию товарищества собственников жилья (ТСЖ). Помощь собственникам в подготовке проекта устава ТСЖ<sup>1</sup>. Помощь собственникам в организации проведения общего собрания собственников в МКД, на котором принимается решение о создании ТСЖ и об утверждении его устава<sup>2</sup>. Помощь собственникам в подготовке пакета документов для регистрации ТСЖ как юридического лица<sup>3</sup>. Выполнение функций лица, уполномоченного от имени собственников подать заявление (вместе пакетом прилагаемых документов) в уполномоченный орган для государственной регистрации ТСЖ как юридического лица. Представление от имени собственников в орган государственного жилищного надзора сведений о смене способа управления МКД, уведомления о начале управления МКД товариществом собственников жилья или управляющей организацией по договору с ТСЖ<sup>4</sup>. Подготовка, согласование с правлением ТСЖ и заключение договора управления МКД (договора оказания отдельных услуг управления МКД) – при волеизъявлении собственников.</p>
Требования	<p>Услуга оказывается в случае, если собственники принимают решения о смене способа управления МКД на управление товариществом собственников жилья, о создании ТСЖ. Собственники могут принять решение о заключении созданным ТСЖ договора управления МКД с управляющей организацией. В случае заключения между ТСЖ и управляющей организацией договора управления МКД, лицом, ответственным за управление таким МКД, является управляющая организация. Если заключается договор оказания отдельных услуг управления общим имуществом в МКД, лицом, ответственным за управление таким МКД, является ТСЖ. Регистрация ТСЖ как юридического лица осуществляется в соответствии с разделом VI ЖК РФ, федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», федеральным законом от 08 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».</p>
Результаты оказания услуги	Создано товарищество собственников жилья в МКД.

Справочная информация к услуге 199(1)

1. Согласно требованиям части 2 статьи 135 ЖК РФ, устав ТСЖ должен содержать сведения о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья», месте нахождения, предмете и целях его деятельности, порядке возникновения и прекращения членства в ТСЖ, составе и компетенции органов управления ТСЖ и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, составе и компетенции ревизионной комиссии (компетенции ревизора) ТСЖ, а также иные сведения, предусмотренные настоящим Кодексом.

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ К УСЛУГЕ 199(1) (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

Согласно части 2<sup>1</sup> статьи 135 ЖК РФ, в уставе ТСЖ может быть предусмотрено использование ГИС ЖКХ или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в ТСЖ, с учетом функций указанных систем. В соответствии с частью 2<sup>2</sup> статьи 135 ЖК РФ, в случае предоставления в МКД коммунальной услуги газоснабжения в уставе ТСЖ должна быть предусмотрена обязанность заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД (если такое оборудование установлено).

**2.** Устав ТСЖ принимается на общем собрании собственников большинством голосов от общего числа голосов собственников в МКД (часть 2 статьи 135 ЖК РФ).

**3.** В соответствии с частью 5 статьи 136 ЖК РФ при государственной регистрации ТСЖ представляются протокол общего собрания собственников, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, и устав ТСЖ, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников за создание ТСЖ, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

**4.** Представление данных сведений в регистрирующий орган предусмотрено частями 7 и 7<sup>1</sup> статьи 135 ЖК РФ.

199(2)	Страхование общего имущества в многоквартирном доме
<p>Выполняемые действия</p>	<p>Подготовка, согласование с советом МКД, вынесение на общее собрание собственников предложения по:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– страхованию общего имущества в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением общего имущества, произошедших вследствие:</li> <li>– пожара (воздействия пламени, дыма, высокой температуры при пожаре), а также проведения правомерных действий по его ликвидации;</li> <li>– взрыва по любой причине (исключая террористический акт), в том числе произошедшего в жилых и/или нежилых помещениях дома;</li> <li>– аварий внутридомовых систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков (включая места сопряжения водоприемных воронок с кровлей), а также проведения правомерных действий по их ликвидации;</li> <li>– сильного ветра (свыше 20 м/с), урагана, смерча, шквала, а также сопровождающих их атмосферных осадков;</li> <li>– противоправных действий третьих лиц.</li> </ul> <p>Подготовка необходимых документов для заключения договора о страховании. Выбор и согласование с собственниками компании-страховщика. Заключение договора о страховании с выбранным страховщиком и обеспечение финансирования страховых взносов.</p>

199(2)	Страхование общего имущества в многоквартирном доме (продолжение)
Требования	<p>Услуга оказывается в случае волеизъявления собственников о добровольном страховании общего имущества в многоквартирном доме<sup>1</sup>.</p> <p>Компания-страховщик выбирается управляющей организацией на конкурсной основе и согласовывается с советом многоквартирного дома.</p> <p>Управляющая организация заключает договор страхования от имени собственников на основании поручения, оформленного протоколом решения общего собрания собственников.</p>
Результаты оказания услуги	Общее имущество в МКД застраховано.

Справочная информация к услуге 199(2)

1. В постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 19 января 2012 г. по делу N А41-12142/11 отмечено, что страхование общего имущества не является обязанностью управляющей организации. Стоимость услуг по страхованию не входит в состав расходов за содержание и ремонт общего имущества в МКД, поэтому относится к дополнительным затратам, которые собственники помещений будут нести в случае принятия решения о страховании. Учитывая, что ЖК РФ не предусматривает обязательного страхования жилых помещений и общего имущества, управляющая компания не вправе самостоятельно заключить договор страхования общедомового имущества без согласия собственников помещений.

# Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих

*Генцлер И. В., Лыкова Т. Б.,  
Колесников И. В., Соколова Е. А.*

Под общей редакцией *И. В. Генцлер*

Подписано в печать 27.09.2024

Печать офсетная

Тираж 500 экз.

125375, Москва, Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр. 1

Тел.: 8 (495) 212-05-11

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)





**Фонд «Институт экономики города»**

**125375, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1**

**тел.: 8 (495) 212 05 11; 8 (915) 083 09 20**

**E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)**

**Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)**