



НАЦИОНАЛЬНЫЙ
СТАНДАРТ
РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р

—
*(проект,
первая редакция)*

**Услуги жилищно-коммунального хозяйства и
управления многоквартирными домами**

**УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ
ДОМАМИ**

Общие требования

Настоящий проект стандарта
не подлежит применению до его утверждения

Предисловие

1 РАЗРАБОТАН Федеральным государственным бюджетным учреждением «Российский институт стандартизации» (далее – ФГБУ «РСТ») совместно с Обществом с ограниченной ответственностью «Институт управления ЖКХ»

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК 393 «Услуги в области Жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от _____ № _____

4 ВЗАМЕН ГОСТ Р 56038–2014

Правила применения настоящего стандарта установлены в статье 26 Федерального закона от 29 июня 2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации». Информация об изменениях к настоящему стандарту публикуется в ежегодном (по состоянию на 1 января текущего года) информационном указателе «Национальные стандарты», а текст официальных изменений и поправок — в ежемесячном информационном указателе «Национальные стандарты». В случае пересмотра (замены) или отмены настоящего стандарта соответствующее уведомление будет опубликовано в ближайшем выпуске ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты». Соответствующая информация, уведомление и тексты размещаются также в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет (www.rst.gov.ru)

© Оформление. ФГБУ «РСТ», 202

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

Введение

Настоящий стандарт является основополагающим. Требования настоящего стандарта следует учитывать при применении национальных стандартов, входящих в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Применение настоящего стандарта позволяет обеспечить соблюдение установленных жилищным законодательством правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, сформировать эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнить требования технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, Жилищного кодекса Российской Федерации и других нормативных правовых актов.

Содержание

1 Область применения.....	10
2 Нормативные ссылки.....	10
3 Термины и определения.....	12
4 Общие требования к договору, заключаемому при осуществлении управления многоквартирным домом.....	13
5 Хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом.....	15
6 Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме.....	17
7 Подготовка предложений по вопросам содержания общего имущества многоквартирного дома	19
8 Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома	25
9 Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам	28
10 Организация исполнителем рассмотрения собственниками вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	30
11 Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам	32
12 Организация предоставления коммунальных услуг	38
13 Организация иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом	42
14 Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	45
15 Организация и осуществление исполнителем расчетов за оказываемые услуги и выполняемые работы по договору	46
16 Обеспечение заказчиком контроля за достижением установленных договором с исполнителем целей управления многоквартирным домом...	51
17 Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом.....	57
Приложение А (рекомендуемое) Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого исполнитель выполняет	

работы (услуги) по его содержанию	59
Приложение Б (рекомендуемое) Перечень технической и иной документации на многоквартирный дом	64
Приложение В (рекомендуемое) Форма акта приема-передачи технической и иной документации на многоквартирный дом	66
Приложение Г (справочное) Периодичность проведения текущих осмотров многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем и оборудования, придомовой территории	67
Приложение Д (рекомендуемое) Форма акта осмотров общего имущества многоквартирного дома	69
Приложение Е (рекомендуемое) Форма журнала осмотров общего имущества многоквартирного дома	70
Приложение Ж (рекомендуемое) Критерии оценки качества выполненных работ, оказанных услуг исполнителем	71
Приложение З (рекомендуемое) Форма акта о нарушении качества работ, услуг по содержанию общего имущества	73
Приложение И (рекомендуемое) Отчет управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом за отчетный период	74
Библиография.....	78

**Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления
многоквартирными домами
УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
Общие требования**

Services of housing maintenance, public utilities and administration of apartment buildings. Services of
administration of apartment buildings. General requirements

Дата введения — 20— —

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на услуги, выполняемые при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.

Стандарт предназначен для применения лицами, оказывающими услуги управления многоквартирными домами, а также собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, либо жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, а также застройщиками, выступающими в роли заказчиков таких услуг.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие стандарты:

ГОСТ 12.0.004 Система стандартов безопасности труда. Организация обучения безопасности труда. Общие положения

ГОСТ 12.1.004 Система стандартов безопасности труда. Пожарная безопасность. Общие требования

ГОСТ 12.4.026 Система стандартов безопасности труда. Цвета сигнальные, знаки безопасности и разметка сигнальная. Назначение и правила применения. Общие технические требования и характеристики. Методы испытаний

ГОСТ Р 51617–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования

Проект, первая редакция

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

ГОСТ Р 51929–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения

ГОСТ Р 56037–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания. Общие требования

ГОСТ Р 56192–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

ГОСТ Р 56193–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

ГОСТ Р 56194–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги проведения технических осмотров многоквартирных домов и определение на их основе плана работ, перечня работ. Общие требования

ГОСТ Р 56195–2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания придомовой территории, сбора и вывоза бытовых отходов. Общие требования

ГОСТ Р 56501–2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения многоквартирных домов

ГОСТ Р 56533–2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем холодного водоснабжения многоквартирных домов

ГОСТ Р 56534–2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем канализации многоквартирных домов

ГОСТ Р 56535–2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов

ГОСТ Р 56536–2015 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем электроснабжения многоквартирных домов

ГОСТ Р Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Обоснование финансовых потребностей, необходимых

для содержания общего имущества многоквартирного дома, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией

П р и м е ч а н и е – При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования – на официальном сайте Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю «Национальные стандарты», который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя «Национальные стандарты» за текущий год. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана недатированная ссылка, то рекомендуется использовать действующую версию этого стандарта с учетом всех внесенных в данную версию изменений. Если заменен ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, то рекомендуется использовать версию этого стандарта с указанным выше годом утверждения (принятия). Если после утверждения настоящего стандарта в ссылочный стандарт, на который дана датированная ссылка, внесено изменение, затрагивающее положение, на которое дана ссылка, то это положение рекомендуется применять без учета данного изменения. Если ссылочный стандарт отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, рекомендуется применяться в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины, принятые по ГОСТ Р 51929, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 товарищество или кооператив: Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

3.2 решение собственников: Решение, принятое собственниками на общем собрании собственников или решение, принятое на общем собрании членов товарищества или кооператива, проводимых в целях управления многоквартирным домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3 исполнитель: Лицо, оказывающее услуги управления многоквартирным домом.

3.4 договор управления многоквартирным домом: Договор, заключаемый с исполнителем в лице управляющей организации, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.5 договор оказания услуг по управлению многоквартирным домом: Договор, содержащий условия оказания услуг по управлению многоквартирным домом, заключаемый с исполнителем в многоквартирном доме, в котором решением собственников выбран способ управления многоквартирным домом непосредственно собственниками.

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

3.6 договор: Договор управления многоквартирным домом (или) и договор оказания услуг по управлению многоквартирным домом.

3.7 заказчик: Собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников в данном доме, выступающие в качестве одной стороны заключаемого договора, орган управления товарищества или кооператива, застройщик.

3.8 уполномоченное лицо: Собственник, а в многоквартирном доме, в котором выбран способ управления непосредственно собственниками помещений – один из собственников или иное лицо, которые вправе действовать от имени собственников в отношениях с исполнителем, имеющие соответствующие полномочия на основании решения собственников или выданной ему в письменной форме доверенности всеми или большинством собственников.

3.9 потребитель: Собственник или иное лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, услугами управления, содержания общего имущества многоквартирного дома и (или) потребляющее коммунальные услуги.

3.10 перечень работ, услуг: Утвержденный решением собственников перечень работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, содержащий информацию о видах, объемах, графике, периодичности, сроках и стоимости подлежащих выполнению исполнителем работ, оказанию исполнителем услуг, относящихся к работам, услугам по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.11 стандарты управления многоквартирным домом: Требования, установленные жилищным законодательством к обеспечению деятельности по оказанию услуг управления многоквартирным домом.

3.12 система ГИС ЖКХ: Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства, в которой размещается информация об управлении многоквартирным домом в установленных законодательством Российской Федерации объеме, порядке и сроки.

4 Общие требования к договору, заключаемому при осуществлении управления многоквартирным домом

4.1 Заказчик, в соответствии с требованиями, установленными в [1], выбирает исполнителя и заключает с ним договор, исполнение которого должно обеспечить

выполнение требований законодательства Российской Федерации и настоящего стандарта.

4.2 Договор, заключаемый с собственниками, может быть заключен уполномоченным лицом на заключение договора.

Договор, заключаемый с собственниками, является двухсторонним со множественностью лиц на стороне собственников. По требованию собственников исполнитель передает копии такого договора собственникам.

4.3 Предметом договора управления многоквартирным домом является:

- оказание услуг управления многоквартирным домом;
- выполнение работ, оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- предоставление коммунальных услуг в случаях, если собственниками не заключен договор ресурсоснабжения на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией;
- осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности по решению заказчика.

4.4 Предметом договора оказания услуг по управлению многоквартирным домом является:

- оказание услуг управления многоквартирным домом;
- выполнение всех или отдельных видов работ, оказание всех или отдельных видов услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома по решению собственников;
- осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности по решению заказчика.

4.5 Исполнитель принимает от заказчика или лица, ранее управлявшем многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, в составе, предусмотренном в [2] и в порядке, установленном в [3], а также ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им.

4.6 Исполнитель осуществляет управление многоквартирным домом в отношении общего имущества многоквартирного дома, состав которого определяется в договоре.

Рекомендуемая форма формирования в договоре перечня общего имущества многоквартирного дома приведена в приложении А.

Примечание – Состав общего имущества многоквартирного дома может определяться на основании электронного паспорта многоквартирного дома, формируемого в системе ГИС ЖКХ.

4.7 Услуга управления многоквартирным домом обеспечивает соблюдение стандартов управления многоквартирным домом путем выполнения комплекса услуг, работ (действий), предусмотренных [3] и настоящим стандартом.

Договор с исполнителем может не включать виды работ, услуг, относящиеся к стандартам управления многоквартирным домом, при этом в договор включаются дополнительные виды работ, услуг, не предусмотренные стандартами управления многоквартирным домом, под-лежащие выполнению в составе услуги управления многоквартирным домом при осуществлении исполнителем иной деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом по решению заказчика.

4.8. Если исполнитель при оказании услуг по управлению многоквартирным домом руководствуется настоящим стандартом, соответствующее указание о применении настоящего стандарта в целом и в отдельной его части должно быть предусмотрено условиями договора.

5 Хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом

5.1 Услуги по хранению, ведению и передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов (техническая и иная документация на многоквартирный дом) относятся к стандартам управления многоквартирным домом и подлежат выполнению исполнителем вне зависимости от включения таких обязательств исполнителя в договор.

5.2 Полученные от заказчика или лица, ранее осуществлявшего управление многоквартирным домом, техническая и иная документация на многоквартирный дом проверяется исполнителем на соответствие перечню таких документов, содержащемуся в [2], и на актуальность содержащихся в них сведений на момент передачи.

5.3 В случае отсутствия в составе документов, переданных лицом, ранее осуществлявшем управление многоквартирным домом, одного или нескольких документов, подлежащих передаче, или отсутствия актуально переданных сведений исполнитель направляет такому лицу уведомление о необходимости обеспечения таким лицом передачи полного состава документов и содержащихся в них актуальных сведений и принимает необходимые меры к получению недостающих документов и сведений.

5.4 В случае отсутствия в составе переданных заказчиком документов одного или нескольких документов, подлежащих передаче, исполнитель согласовывает с заказчиком порядок восстановления таких документов исполнителем и условия финансирования таких работ.

5.5 Техническая документация на многоквартирный дом в период действия договора формируется и ведется исполнителем в соответствии с действующим законодательством и настоящим стандартом.

5.6 Техническая и иная документация на многоквартирный дом должна постоянно пополняться и актуализироваться в период управления многоквартирным домом, в связи с чем такая документация подразделяется исполнителем на:

- документацию длительного хранения (актуализируется по мере изменения технического состояния, проведения капитального ремонта или реконструкции многоквартирного дома или его отдельных элементов),
- документацию, имеющую определенный срок хранения и заменяемую в связи с истечением срока ее действия или потери актуальности.

Сроки хранения документации определяются в соответствии с [4], [5] и [6].

5.7 Перечень технической документации на многоквартирный дом и рекомендуемый перечень иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, подлежащих хранению, а также формированию исполнителем в период управления многоквартирным домом, приведен в приложении Б, в состав которого может входить иная документация по решению собственников. В техническую документацию на многоквартирный дом включаются технические паспорта на помещения в многоквартирном доме, если они составлены в соответствии с [7].

5.8 Изменения вносятся в техническую документацию на многоквартирный дом в случаях, когда по решению собственников проводятся:

- работы по реконструкции (модернизации) отдельных элементов общего имущества многоквартирного дома;

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

- ремонтные, строительно-монтажные, отделочные и иные работы, влияющие на характеристики и свойства элементов общего имущества многоквартирного дома;
- работы, в результате которых изменяются сроки службы объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома;
- работы, связанные с созданием или установкой новых объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома, которые подлежат включению в состав общего имущества многоквартирного дома путем передачи исполнителю соответствующих документов и информации о лице, проводившем работы.

5.9 Техническая документация на многоквартирный дом хранится в месте, согласованном с заказчиком. Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, хранятся у исполнителя.

5.10 Передача исполнителем технической и иной документации на многоквартирный дом другому исполнителю или заказчику осуществляется на основании акта передачи, приведенного в приложении В.

5.11 Исполнитель создает службу (отдел) или назначает ответственного за работу по ведению, пополнению и хранению технической документации на многоквартирный дом, разрабатывает и принимает положение о работе такой службы или отдела

5.12 При приеме, ведении и хранении технической и иной документации на многоквартирный дом к исполнителю предъявляются следующие требования:

- наличие у исполнителя утвержденного порядка формирования, пополнения (актуализации) и хранения технической и иной документации на многоквартирный дом;
- создание условий обеспечивающих сохранность и доступность при получении заинтересованными лицами информации, содержащейся в технической и иной документации на многоквартирный дом.

6 Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме

6.1 Услуги по сбору, обновлению и хранению информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме относятся к стандартам управления многоквартирным домом и подлежат выполнению исполнителем вне зависимости от включения таких обязательств исполнителя в договор.

6.2 Исполнитель организует сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений и нанимателях помещений государственного и муниципального жилищного фонда, а также о нанимателях иных помещений при предоставлении такой информации собственниками таких помещений, включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства о защите персональных данных, установленных [8].

Состав персональных данных, перечень действий по обработке персональных данных, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора, нормами действующего законодательства. Субъект персональных данных имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных, в порядке установленном [8].

6.3 Исполнитель ведет реестр собственников в соответствии с [1]. В случае, если для ведения реестра собственников у исполнителя отсутствуют необходимые сведения или имеющиеся у исполнителя сведения не подтверждены официальными документами, исполнитель организует получение или проверку необходимых сведений в установленном исполнителем порядке.

6.4 При поступлении исполнителю обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы ГИС ЖКХ, от собственника или уполномоченного им лица о предоставлении реестра собственников для проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме исполнитель обязан в установленные [1] сроки предоставить этот реестр в порядке, указанном в уведомлении.

6.5 Исполнитель, заключивший договор управления многоквартирным домом с собственниками или с застройщиком, участвует в соответствии с [9] и административным регламентом МВД России, утвержденным [10] в предоставлении собственникам государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в Российской Федерации путем приема и передачи в органы регистрационного учета документов для регистрационного учета граждан, проживающих в многоквартирном доме, находящемся в управлении исполнителя.

Исполнитель не вправе поручать исполнение такой государственной услуги иным лицам.

6.6 Исполнитель, заключивший договор управления многоквартирным домом, организует выдачу справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

семьи, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилых помещений.

6.7 Исполнитель должен разработать процедуру сбора, хранения и защиты информационных ресурсов и иметь квалифицированных специалистов, способных выполнять данную работу.

6.8 Исполнитель создает службу, отдел или назначает ответственного за работу по сбору, обновлению и хранению информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, разрабатывает и принимает положение о работе такой службы или отдела.

6.9 Исполнитель может заключить договор с представителем на сбор и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме с передачей такой информации исполнителю по его требованию, а также при прекращении действия договора с представителем.

6.10 При прекращении договора с заказчиком исполнитель передает собранную информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме заказчику или по указанию заказчика новому исполнителю.

6.11 При сборе, обновлении и хранении информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме к исполнителю предъявляются следующие требования:

- наличие у исполнителя квалифицированных специалистов и утвержденного порядка по сбору, обновлению и хранению информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;

- назначение уполномоченного лица для оказания государственной услуги, связанной с регистрационным учетом граждан;

- наличие условий, обеспечивающих возможность получения собственниками (их представителями) необходимой информации доступным и удобным для них способом.

7 Подготовка предложений по вопросам содержания общего имущества многоквартирного дома

7.1 Услуги по подготовке предложений заказчику по вопросам содержания общего имущества многоквартирного дома относятся к стандартам управления многоквартирным домом и подлежат выполнению исполнителем вне зависимости от включения таких обязательств исполнителя в договор.

Такие услуги включают проведение исполнителем следующих организационно-технических и технико-экономических мероприятий:

- определение проекта перечня работ, услуг, в том числе путем его изменения;
- подготовка технико-экономического обоснования размера финансирования работ, услуг, включаемых в проект перечня работ, услуг;
- расчет размера платы за содержание жилого помещения для собственников.

7.2 В целях определения проекта перечня работ, услуг исполнителю рекомендуется при заключении договора провести технический осмотр, обследование и (или) мониторинг технического состояния многоквартирного дома или его частей, в том числе в соответствии с ГОСТ Р 56194 и [11].

В целях определения перечня работ, услуг в период действия договора исполнитель использует сведения о техническом состоянии общего имущества, содержащиеся в актах осмотра общего имущества и (или) журнале осмотров общего имущества, оформляемые в соответствии с пунктом 11 настоящего стандарта.

7.3. На основании информации о выявленных повреждениях, неисправностях, нарушениях и иных недостатках в состоянии элементов общего имущества многоквартирного дома, содержащейся в акте технического обследования многоквартирного дома или актах осмотра и (или) журнале осмотров общего имущества, исполнитель формирует план мероприятий по проведению восстановительных работ, включающий мероприятия по устранению выявленных повреждений, неисправностей, нарушений и других недостатков в состоянии общего имущества, которые исполнитель распределяет на:

- мероприятия текущего характера и мероприятия капитального характера;
- мероприятия неотложного (незамедлительного) характера, выполнение которых обеспечивает соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, к безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, и мероприятия, не носящие неотложный характер;
- мероприятия по установке, замене или поверке коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, требования к составу которых предусмотрены [12].

7.4 В соответствии с [2] и [12] исполнитель, заключивший договор управления многоквартирным домом, обязан не реже чем 1 раз в год представлять собственникам предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

дома, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

При подготовке таких предложений исполнитель использует перечень мероприятий, предложенных ресурсоснабжающими организациями, перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно, утвержденный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

7.5 С учетом плана мероприятий по проведению восстановительных работ текущего характера и видов работ, услуг, относящихся к техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома, определяемых с учетом [11] исходя из конструктивных элементов общего имущества и степени благоустройства многоквартирного дома, исполнитель в соответствии с [2], [11], [14] формирует предложение заказчику по проекту перечня работ, услуг, в состав которого включаются работы, услуги, сгруппированные соответственно структуре платы за содержание жилого помещения без учета включаемых в нее расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, например:

- услуги, работы по техническому обслуживанию общего имущества (включая возможность проведения работ по ремонту общего имущества непредвиденного (аварийного), характера);

- услуги, работы по санитарному содержанию общего имущества;

- работы по текущему ремонту общего имущества (планового (профилактического) характера);

- работы по установке, замене или проверке коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;

- услуги, работы, направленные на снижение объемов используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

7.6 Проект перечня работ, услуг должен содержать помимо включенных в него видов работ, услуг объемы, периодичность и (или) график (сроки) их выполнения, а также стоимость таких работ, услуг, определяемую в соответствии с условиями договора. Такая информация указывается исполнителем отдельно относительно:

- минимально необходимых работ, услуг, к которым относятся услуги, работы, отвечающие требованиям [11];

- дополнительных работ, услуг, не относящихся к минимально необходимым работам, услугам, включенным в проект перечня работ, услуг в целях обеспечения комфортности проживания потребителей в многоквартирном доме и осуществления иной деятельности, в том числе исходя из уровня социально-экономических возможностей и потребностей заказчика;

- работ, услуг (минимально необходимых и (или) дополнительных), финансирование которых предполагается за счет доходов от использования общего имущества многоквартирного дома (при наличии соответствующего решения собственников);

- услуг, работ, связанных с мероприятиями по энергосбережению и (или) повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, проведение которых предлагается с заключением энергосервисного договора (энергосервисные мероприятия).

7.7 Включаемые в проект перечня работ, услуг состав и объемы минимально необходимых работ, услуг не могут быть меньше, чем это предусмотрено порядком формирования минимального перечня работ, услуг в соответствии с [11]. Определяемые исполнителем состав, объемы и периодичность выполнения таких работ, услуг в соответствии с [14] не могут превышать предусмотренные порядком формирования минимального перечня работ, услуг в соответствии с [11].

В состав минимально необходимых работ, относящихся к мероприятиям по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества много-квартирного дома подлежат включению работы, выполнение которых в рамках обязательных мероприятий предусмотрено перечнем, утвержденным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Иные виды работ могут быть отнесены к дополнительным работам, услугам, например такие как: остекление балконов и лоджий, относящихся к общему имуществу; установка современных окон с многокамерными стеклопакетами и переплетами с повышенным тепловым сопротивлением; замена чугунных радиаторов отопления, установленных в подъездах, на более эффективные алюминиевые; установка дополнительных тамбуров при входных дверях подъездов; установка фотоакустических реле для управляемого включения источников света в подвалах, технических этажах и подъездах дома, облицовка кровли, перекрытий над

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

подвалом теплоизоляционными плитами (пенопласт под штукатурку, минераловатные плиты, плиты из вспененного стекла и базальтового волокна).

7.8 Проект перечня работ, услуг составляется исполнителем с одновременной подготовкой его технико-экономического обоснования путем определения размера его финансирования исходя из общей стоимости включенных в него работ, услуг и возможных источников покрытия соответствующих финансовых потребностей, включая расчет платы за содержание жилого помещения для собственников, определяемой в соответствии с условиями договора.

Предложение собственникам о размере платы за содержание жилого помещения при заключении (исполнении) договора управления многоквартирным домом исполнитель представляет с соблюдением порядка, установленного в [2] и в соответствии с ГОСТ Р .

В расчет платы за содержание жилого помещения не включается размер предполагаемого финансирования работ, услуг за счет доходов от использования общего имущества многоквартирного дома и размер предполагаемого финансирования энергосервисных мероприятий, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома.

При обосновании финансовых потребностей при заключении договора управления много-квартирным домом с собственниками исполнителю рекомендуется руководствоваться стандартом.

7.9 При заключении договора управления многоквартирным домом с застройщиком проект перечня работ, услуг с включением в него работ, услуг по техническому обслуживанию и сани-тарному содержанию общего имущества многоквартирного дома согласуется исполнителем с застройщиком.

При заключении (исполнении) договора управления многоквартирным домом с органом управления товарищества или кооператива, проект перечня работ, услуг (проект изменения такого перечня) согласуется исполнителем с соответствующим заказчиком.

При заключении (исполнении) договора с собственниками исполнитель проводит предварительные согласовательные мероприятия с уполномоченным лицом, в результате которых содержащиеся в таком проекте предложения могут быть скорректированы исполнителем по замечаниям (предложениям) уполномоченного лица. Согласованный с уполномоченным лицом проект перечня работ, услуг представляется собственникам для его утверждения решением собственников.

7.10 В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня работ, услуг, исполнитель в соответствии с [3] по требованию заказчика обязан предоставить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости – заключения экспертных организаций.

7.11 В период исполнения договора с собственниками перечень работ, услуг может изменяться по составу включенных в него видов работ, услуг, объемам, графикам, срокам, периодичности их выполнения, а также их стоимости в порядке, предусмотренном условиями договора, в том числе путем осуществления указанных в договоре действий исполнителем, а также, в случаях, указанных в договоре с собственниками, - по согласованию с уполномоченным лицом.

Изменение перечня работ, услуг, допускаемое условиями договора по согласованию с уполномоченным лицом, оформляется дополнительным соглашением к договору, подписываемым исполнителем и уполномоченным лицом.

Изменение перечня работ, услуг, допускаемое условиями договора непосредственно исполнителем, не требующее принятия решения собственниками или согласования с уполномоченным лицом, оформляется исполнителем в виде подписанного им документа (со ссылкой на соответствующее положение договора) и доводится до сведения собственников (потребителей) в порядке, установленном договором, с указанием срока начала действия такого изменения.

7.12 При подготовке предложений по вопросам содержания общего имущества многоквартирного дома к исполнителю предъявляются следующие требования:

- при определении технического состояния общего имущества многоквартирного дома исполнитель должен иметь в своем составе квалифицированных специалистов, соответствующие приспособления, инструменты и оборудование,

- исполнитель создает службу, отдел или назначает ответственного за работу по организации и проведению технических осмотров или обследований многоквартирного дома, разрабатывает и принимает положение о работе такой службы или отдела,

- при подготовке планов, перечней работ (услуг) исполнитель должен иметь в своем составе квалифицированных специалистов и программное обеспечение.

Примечание — Исполнитель может заключить соответствующий договор со специализированной организацией на выполнение работ по проведению технических осмотров или обследований, для экономического обоснования финансовых потребностей на выполнение перечня работ, услуг по содержанию общего имущества.

8 Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома

8.1 Услуги по подготовке предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома относятся к стандартам управления многоквартирным домом и подлежат выполнению исполнителем вне зависимости от включения таких обязательств исполнителя в договор в случае, если в период действия договора проведение таких работ в многоквартирном доме предусмотрено региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов или в иных случаях, предусмотренных настоящим стандартом.

8.2 В случае, если исполнителем заключен договор с органом управления товарищества или кооператива или собственниками в многоквартирном доме, в котором собственники формируют фонд капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора, и в период действия договора проведение работ по капитальному ремонту в таком много-квартирном доме предусмотрено региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов, исполнитель обеспечивает принятие собственниками решения о проведении работ по капитальному ремонту в соответствии с порядком, установленным [1], на основании предложений регионального оператора.

В указанном случае по заданию заказчика или уполномоченного лица исполнитель готовит собственникам предложения по увеличению объемов, видов, стоимости работ, улучшениям результатов работ, предложенных региональным оператором, с указанием объемов и источника финансирования таких изменений в выполнении работ.

При предложении исполнителем внесения собственниками сверхминимального взноса на капитальный ремонт исполнитель проводит расчет такого взноса с учетом срока начала выполнения работ по капитальному ремонту, указанному региональным оператором.

Если по такому предложению исполнителя принято решение собственников, исполнитель обеспечивает доведение такого решения до регионального оператора и проводит необходимые согласования с региональным оператором.

8.3 В случае, если исполнителем заключен договор с заказчиками в многоквартирном доме, в котором собственники формируют фонд капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете, и в период действия договора проведение работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме предусмотрено региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов, исполнитель обеспечивает принятие собственниками решения о проведении работ по капитальному ремонту в соответствии с порядком, установленным [1], на основании подготовленных исполнителем предложений.

Сроки представления собственникам таких предложений определяются в соответствии с нормативным правовым актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Источниками финансирования таких мероприятий являются средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома, формируемого на специальном счете. При недостаточности таких средств до начала проведения работ по капитальному ремонту, исполнитель готовит предложения собственникам по обеспечению их достаточности, в том числе за счет внесения собственниками сверхминимального взноса на капитальный ремонт, доходов от использования общего имущества многоквартирного дома, за счет кредита, займа на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, который по решению собственников может получить товарищество или исполнитель или иное, уполномоченное лицо.

8.4 В случае, если в период действия договора проведение работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме не предусмотрено региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов, а по итогам обследований (осмотров) общего имущества многоквартирного дома исполнителем выявлены повреждения, неисправности, нарушения и иные недостатки в состоянии элементов общего имущества, которые зафиксированы в актах осмотра общего имущества, на основании которых исполнитель сформировал план мероприятий по проведению восстановительных работ капитального характера, исполнитель готовит заказчику предложения по проведению работ по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома или его отдельных элементов:

- по видам работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для их выполнения в будущем, но требующих досрочного их выполнения;

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

- по видам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, но связанных с обеспечением требований к надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома;

- по видам работ, относящихся к реконструкции, связанных с обеспечением требований к надлежащему содержанию общего имущества, установленных [1] и [2].

Такие предложения должны содержать виды, объемы, стоимость таких работ, предполагаемые сроки их выполнения и источники их финансирования.

При подготовке исполнителем предложений заказчику по таким работам, относящимся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в качестве источников финансирования таких работ в виде средств собственников исполнитель может предложить :

- в многоквартирном доме, в котором собственники формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, – за счет дополнительного взноса на капитальный ремонт, который по решению собственников может поступать исполнителю;

- в многоквартирном доме, в котором собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, – за счет сверхминимального взноса, вносимого собственниками на специальный счет.

При подготовке исполнителем предложений заказчику по работам, относящимся к реконструкции многоквартирного дома или его отдельных элементов, в качестве источников финансирования таких работ в виде средств собственников могут быть целевые платежи собственников соответствующего назначения.

8.5 При подготовке исполнителем, в том числе с использованием положений ГОСТ Р 56193 предложений заказчику на проведение работ по капитальному ремонту отдельных элементов многоквартирного дома такие предложения включают:

- порядок разработки проектно-сметной документации, которая должна соответствовать требованиям, установленным в [15], [16];

- порядок организации и проведения капитального ремонта по объему и времени (график) выполнения работ с учетом требований, установленных в [17];

- порядок ведения исполнительной документации в соответствии с [18];

- порядок осуществления строительного контроля в соответствии с [19];

- порядок приемки в эксплуатацию законченного ремонтом многоквартирного дома в соответствии с [20];

- сведения о лице, которое может исполнить функции технического заказчика;

- порядок заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту элементов многоквартирного дома;

- условия участия исполнителя в организации и(или) выполнении всех или отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества.

8.6 Требования, предъявляемые к исполнителю, характеризуются наличием и знанием:

- нормативной и технической документации по организации и проведению капитальных ремонтов;

- оценки технического состояния многоквартирного дома и его частей;

- наличием членства исполнителя в саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в случаях, установленных в [21], при принятии исполнителем на себя функций технического заказчика и (или) выполнения работ, требующих членства в саморегулируемой организации.

Примечание – Исполнитель может заключить договор со специализированной организацией, на выполнение работ, требующих членства в саморегулируемой организации, с организацией, являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации.

9 Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам

9.1 Услуги по подготовке предложений о передаче объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам относятся к стандартам управления многоквартирным домом и подлежат выполнению исполнителем вне зависимости от включения таких обязательств исполнителя в договор.

9.2 Общее имущество многоквартирного дома, которое не используется собственниками или использование которого иными лицами возможно без ущемления интересов и прав собственников, может быть передано в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников, и только по решению собственников.

9.3 Исполнитель оценивает возможность передачи отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам, определяет возможную сумму дохода собственников от передачи отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам, рассматривает предложения, поступившие от лиц, потенциально заинтересованных в

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

использовании объектов общего имущества многоквартирного дома и согласует возможность такой передачи с заказчиком или уполномоченным лицом.

9.4 При получении согласия от заказчика или уполномоченного лица на возможность передачи отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам исполнитель организует поиск заинтересованных лиц, проводит необходимые переговоры с такими лицами, разрабатывает проект договора на передачу отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам и готовит соответствующее предложение собственникам, которое должно содержать в том числе предложение по использованию доходов от передачи отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам.

9.5 Исполнитель организует проведение общего собрания собственников для принятия решения собственниками:

- о видах объектов общего имущества многоквартирного дома, которые могут быть переданы в пользование иным лицам на возмездной основе;

- о заключении договоров на пользование объектами общего имущества в многоквартирном доме;

- об определении лица, которое от имени собственников уполномочено заключать договоры на передачу отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам и взаимодействовать с такими лицами в период действия соответствующих договоров;

- о порядке получения доходов от передачи в пользование отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам без распределения таких доходов между собственниками (если иное не будет установлено решением собственников);

- о порядке использования доходов от передачи в пользование отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома иным лицам.

9.6 По решению собственников отбор претендентов на передачу в пользование объектов общего имущества многоквартирного дома может осуществляться исполнителем с использованием механизмов конкурсного отбора таких претендентов, в том числе при участии собственников.

9.7. Если по решению собственников уполномоченным лицом на заключение договоров на передачу отдельных объектов общего имущества иным лицам выбирается исполнитель, то исполнитель представляет собственникам предложения по порядку реализации исполнителем таких полномочий:

- путем включения соответствующего поручения в договор и финансирования соответствующих расходов исполнителя за счет платы за содержание жилого помещения

- или путем заключения с исполнителем дополнительного соглашения к договору и финансирования соответствующего поручения собственниками в порядке, установленном дополнительным соглашением.

10 Организация исполнителем рассмотрения собственниками вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом

10.1 Услуги по организации рассмотрения общим собранием собственников, органом управления товарищества или кооператива вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом в целях принятия по ним решения собственников, предусмотрены стандартами управления многоквартирным домом и включаются в обязательства исполнителя по договору в случаях и в объемах, предусмотренных договором.

10.2. В случаях, когда исполнитель готовит документы, подлежащие утверждению решением собственников, исполнитель обеспечивает ознакомление с проектами таких документов всех собственников в порядке, установленном договором, в т.ч. посредством их размещения:

- в общедоступных местах, определенных договором (на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом);

- по электронной почте собственников при соответствующем уведомлении собственников о таком порядке получения документов;

- на информационных стендах (стойках) в помещении (в представительстве) исполнителя.

10.3 Для принятия решения собственниками по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, исполнитель организует взаимодействие с органом управления товарищества или кооператива, советом многоквартирного дома и др. уполномоченными лицами в порядке, согласованном с такими лицами.

При взаимодействии исполнителя с уполномоченными лицами такие лица действуют в отношениях с исполнителем по вопросам управления многоквартирным домом в объеме полномочий, определенных решением собственников.

10.4 Документы, предварительно предоставленные исполнителем собственникам для принятия по ним решений собственников, подлежащие по

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

условиям договора согласованию с органом управления товарищества или кооператива, или с уполномоченным лицом, должны предоставляться собственникам для ознакомления с оформлением подтверждения соответствующего согласования, в том числе с учетом отмеченных уполномоченным лицом замечаний, разногласий, неурегулированных с исполнителем до предоставления их собственникам.

В отсутствие в период предоставления собственникам документов уполномоченного лица или при отказе уполномоченного лица от подписания документов исполнитель составляет документы, подлежащие представлению собственникам, с отметкой соответственно об отсутствии уполномоченного лица или о его немотивированном отказе от подписания документов.

10.5 В период действия договора с собственниками исполнитель инициирует проведение общего собрания собственников по вопросам управления многоквартирным домом, необходимость принятия решений по которым требуется для исполнения договора.

10.6 В период действия договора управления многоквартирным домом с органом управления товарищества или кооператива исполнитель инициирует и организывает проведение общего собрания собственников по вопросам, необходимость принятия решений по которым требуется для исполнения договора управления многоквартирным домом, в случаях, если проведение такого общего собрания собственников не организовано органом управления товарищества или кооператива, а также в иных случаях, установленных договором управления многоквартирным домом.

10.7 В период действия договора исполнитель на основании обращения собственников, обладающих не менее, чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников, созывает и организует проведение общего собрания собственников с учетом порядка финансирования соответствующих расходов, определенного решением собственников, а в отсутствии такого решения – за счет платы собственников, выступающих инициаторами такого общего собрания собственников, определенной по расценкам исполнителя на оказание таких услуг.

10.8. Созыв и проведение общего собрания собственников в случаях, установленных настоящим стандартом и договором осуществляется исполнителем в порядке, установленном [1] и [3]. Протокол и решения общего собрания собственников оформляются, доводятся до сведения всех собственников и

передаются в орган государственного жилищного надзора в порядке, установленном [1], [22].

10.9 Исполнитель назначает лицо, ответственное за организацию, проведение общего собрания собственников, оформление соответствующих документов, доведение их результатов до собственников и передачу соответствующих документов в орган государственного жилищного надзора и для хранения в составе документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

11 Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам

11.1 Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем работ, услуг, относится к стандартам управления многоквартирным домом и подлежит выполнению исполнителем по договору управления многоквартирным домом вне зависимости от включения таких обязательств исполнителя в договор управления многоквартирным домом.

Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома для исполнителя, заключившего договор оказания услуг по управлению многоквартирным домом, осуществляется в объеме принятых исполнителем на себя обязательств по договору.

11.2 В целях оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем работ, услуг, исполнитель обеспечивает:

- проведение осмотров общего имущества;
- работу аварийно-диспетчерской службы;
- выполнение работ, оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с видами работ, объемами, сроками, периодичностью (графиком) их выполнения, указанными в перечне работ, услуг;
- своевременное заключение договоров оказания услуг, выполнения работ с подрядными организациями и иными лицами, привлекаемыми исполнителем;
- подготовку готовности многоквартирного дома и отдельных его частей к новому отопительному сезону;
- соблюдение требований безопасности при выполнении работ, оказании услуг, предусмотренных перечнем работ, услуг;

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

- осуществление действий по своевременному изменению перечня работ, услуг.

11.3 Исполнитель в соответствии с [2] организует проведение текущих, сезонных и вне-очередных осмотров элементов общего имущества, а при необходимости – обследование (и (или) мониторинг технического состояния многоквартирного дома или его частей в соответствии с ГОСТ Р 56194 и [9].

Текущие осмотры общего имущества (общие и частичные) проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом, а в отсутствии в технической документации такой информации – в сроки, определяемые в [23] и приведенные в приложении Г.

В ходе осмотров общего имущества выявляются неисправности конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования многоквартирного дома, повреждения, нарушения и иные недостатки в состоянии элементов общего имущества, которые фиксируются в актах осмотра общего имущества. Рекомендуемая форма акта осмотра общего имущества приведена в приложении Д.

Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

Техническое состояние элементов общего имущества, определяемое по результатам осмотров общего имущества, систематизируется в журнале осмотра общего имущества в целях накопления информации для планирования исполнителем видов и объемов ремонтных работ. Рекомендуемая форма журнала осмотров общего имущества приведена в приложении Е.

11.4 Исполнитель организует аварийно-диспетчерское обслуживание в соответствии с [3] и с ГОСТ Р 56037.

Исполнитель по договору оказания услуг по управлению многоквартирным домом вправе не организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в многоквартирном доме, в котором положения об осуществлении деятельности аварийно-диспетчерской службы включены в дог-воры ресурсоснабжения, содержащие условия предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме, по которым ресурсоснабжающие организации приняли на себя обязательства по выполнению работ по содержанию соответствующих внутридомовых инженерных систем, используемых в многоквартирном доме в целях предоставления коммунальных услуг потребителям, а также в случаях, когда

собственниками в многоквартирном доме заключен договор об осуществлении деятельности аварийно-диспетчерской службы с организацией, осуществляющей такую деятельность.

Исполнитель информирует потребителей об адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийно-ремонтной службы исполнителя, объединенных и (или) единых диспетчерских службах, если такие службы созданы.

11.5 Исполнитель организует выполнение работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома путем их выполнения самостоятельно или привлекает для их выполнения подрядные и иные, в том числе специализированные организации, заключая с ними соответствующие договоры. При содержании многоквартирного дома и его отдельных элементов исполнитель руководствуется перечнем работ, услуг, а также положениями ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56195, ГОСТ Р 56501, ГОСТ Р 56533, ГОСТ Р 56534, ГОСТ Р 56535, ГОСТ Р 56536.

11.6 Если иное не предусмотрено договором с исполнителем, выбор подрядных организаций для выполнения работ (услуг), связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома, проводится исполнителем на конкурсной основе, на условиях, наиболее выгодных для собственников. Для этого исполнитель разрабатывает порядок отбора подрядчиков и поставщиков.

Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем работ, услуг, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

Виды работ, относящихся к минимальному перечню выполняемых работ, оказываемых услуг по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования, приведены в минимальном перечне таких работ, утвержденном в [24].

Порядок организации содержания придомовой территории и помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения пожарной безопасности установлен в [25].

Исполнитель по договору оказания услуг по управлению многоквартирным домом вправе заключать договоры с подрядными и иными, в том числе специализированными организациями, выступая в таких договорах по решению собственников от имени и за счет собственников.

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

11.7 Подготовка и оценка готовности многоквартирного дома и отдельных его частей, в том числе систем инженерно-технического обеспечения, к новому отопительному сезону осуществляется в соответствии с [26].

11.8 При исполнении договора перечень работ, услуг может изменяться в порядке, установленном договором.

Изменение перечня работ, услуг может осуществляться по решению заказчика или по согласованию с уполномоченным лицом. Если договором не предусмотрено иное, по решению исполнителя изменение перечня работ, услуг может осуществляться в следующих случаях:

- при установлении исполнителем целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить конкретные работы в указанный в перечне работ, услуг срок с надлежащим качеством);

- при изменении сроков (графиков) выполнения работ и оказания услуг, по сравнению со сроками (графиками), установленными в перечне работ, услуг при выполнении исполнителем непредвиденных работ;

- при необходимости включения в перечень работ, услуг или исключения из него минимально необходимых работ, услуг, относящихся к содержанию общего имущества, в связи с изменением состава общего имущества или изменением жилищного законодательства в период до соответствующего изменения перечня работ, услуг по решению собственников в случае необходимости принятия таких решений.

Изменение перечня работ, услуг, приводящее к увеличению объема финансирования работ, услуг, предусмотренных перечнем работ, услуг, утверждается решением собственников и включается в договор путем оформления дополнительного соглашения к договору, если иное не предусмотрено договором.

Изменение перечня работ, услуг, не приводящее к увеличению объема финансирования работ, услуг, предусмотренных перечнем работ, услуг, требующее согласования с заказчиком или уполномоченным лицом, оформляется дополнительным соглашением к договору.

11.9 Если в период действия договора возникнет необходимость выполнения работ, оказания услуг, обусловленных требованиями [11], которые на момент составления перечня работ, услуг исполнитель не мог разумно предвидеть и

предотвратить и за возникновение которых он не отвечает, такие работы (услуги) подлежат выполнению (оказанию) исполнителем в составе непредвиденных работ.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения договора непредвиденными неотложными работами. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, и в других аналогичных случаях, если выполнение таких работ не является невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

Непредвиденные неотложные работы аварийного характера выполняются исполнителем в счет выполнения работ по техническому обслуживанию и (или) санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Если исполнителем выявлена необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества, орган управления товарищества или кооператива, уполномоченное лицо обязаны согласовать с исполнителем изменение перечня работ, услуг без изменения общего объема финансирования работ, услуг по договору, в том числе по использованию средств, формируемых в текущем периоде для выполнения работ в последующий год (период) действия Договора.

Если исполнителем выявлена необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ капитального характера, о необходимости выполнения таких непредвиденных работ по их видам и объемам исполнитель уведомляет орган управления товарищества или кооператива или уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ исполнитель может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, услуг, включенных в перечень работ, услуг, что не признается нарушением исполнителем выполнения перечня работ, услуг.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к неотложным и к минимально необходимым, допускается исключительно по решению собственников, если иное не предусмотрено договором.

При отсутствии согласования органом управления товарищества или кооператива или уполномоченным лицом порядка изменения перечня работ, услуг

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

при выполнении исполнителем непредвиденных неотложных работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также при выполнении исполнителем непредвиденных неотложных работ капитального характера, собственники обязаны компенсировать исполнителю соответствующие расходы исходя из стоимости фактически выполненных таких работ, путем внесения дополнительной платы за выполнение таких работ, если иной порядок оплаты таких расходов не будет предусмотрен условиями договора.

11.10 При оказании услуг и выполнении работ по содержанию общего имущества должны соблюдаться требования безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе:

- к производству работ - по [27], [28];
- к пожарной безопасности - по ГОСТ 12.1.004, [29];
- к уровню шума - по [30], [31], [32];
- к взрывобезопасности – по [29]
- к электробезопасности - по [33];
- к аттестации рабочих мест в соответствии с [34].

При использовании материалов, веществ и изделий, подлежащих обязательному подтверждению соответствия, необходимо наличие соответствующих документов.

При производстве работ (услуг) должны быть установлены предупредительные знаки в соответствии с ГОСТ Р 12.4.026.

К оказанию услуг допускаются лица, прошедшие обучение и инструктаж в соответствии с требованиями ГОСТ 12.0.004.

Исполнитель должен иметь в своем составе специалистов, прошедших обучение по охране труда, промышленной и пожарной безопасности, разработанную и внедренную систему проведения инструктажей по технике безопасности и контроля за их соблюдением и выполнением.

11.11 Исполнитель осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома подрядными и иными, в т.ч. специализированными организациями:

- обеспечивает осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведет претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и(или) выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

11.12. При выполнении исполнителем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома к исполнителю предъявляются следующие требования:

- наличие у исполнителя квалифицированных специалистов или заключенного договора на выполнение таких работ специализированной организацией;

- наличие материально-технической базы, необходимых технических средств, автотранспорта (спецтехники) и другого оборудования и приспособлений.

Примечание – При отсутствии собственной материально-технической базы, техники и оборудования исполнитель может заключить договор аренды такой техники, оборудования и приспособлений;

- наличие у исполнителя утвержденной процедуры отбора подрядных организаций, обеспечивающей возможность экономически и технически обоснованного выбора подрядчиков как по квалификационным, технологическим показателям, так и по ценовым;

- наличие необходимых разрешительных документов исполнителя, самостоятельно выполняющего работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества для оказания (выполнения) которых действующее законодательство требует допусков, выданных саморегулируемыми организациями, наличия лицензий, сертификатов и иных разрешений на осуществление определенных видов деятельности.

12 Организация предоставления коммунальных услуг

12.1 Организация предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме в зависимости от степени благоустройства в многоквартирном доме относится к стандартам управления многоквартирным домом и включается в условия договора управления многоквартирным домом относительно коммунальных услуг, предоставление которых осуществляется исполнителем в соответствии с заданием заказчика, с учетом оснований для предоставления коммунальных услуг исполнителем, предусмотренных [1] и [35].

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

12.2 Относительно коммунальных услуг, не предоставляемых исполнителем, заключившим договор управления многоквартирным домом, а также при заключении исполнителем договора оказания услуг по управлению многоквартирным домом, обязательства исполнителя, связанные с предоставлением коммунальных услуг потребителям в таком многоквартирном доме ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами установлены в [35] и заключаются, в том числе:

- в предоставлении исполнителем ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информации, необходимой для предоставления коммунальных услуг, в том числе о показаниях общедомового прибора учета, о показаниях индивидуального прибора учета, если такие показания переданы исполнителю;

- в контроле качества предоставленных ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами коммунальных услуг;

- в составлении совместно с представителями ресурсоснабжающей организации актов о нарушении качества предоставляемых в многоквартирном доме коммунальных услуг потребителям.

12.3 В случаях предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами исполнитель вправе принимать на себя выполнение отдельных функций исполнителя коммунальных услуг, переданных ему ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по договору, заключенному между такими организациями и исполнителем, в т.ч. следующих функций:

- по проведению проверок технического состояния индивидуальных приборов учета, квартирных приборов учета, и достоверности предоставленных потребителями показаний таких приборов учета;

- по составлению актов о временном проживании потребителей, не имеющих индивидуального прибора учета или квартирного прибора учета;

- по составлению актов о технической невозможности (возможности) установки индивидуального прибора учета или квартирного прибора учета;

- по вводу в эксплуатацию индивидуального прибора учета или квартирного прибора учета и установке на них контрольных пломб;

- по осуществлению мероприятий, связанных с приостановлением предоставления коммунальных услуг.

Информация о передаче исполнителю указанных обязанностей и прав исполнителя коммунальных услуг предоставляется потребителям исполнителем в доступном для всех потребителей месте (на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома, или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом), а также на информационных стендах (стойках) в помещении и иных представительствах исполнителя.

12.4 При заключении договора управления многоквартирным домом исполнитель в целях предоставления коммунальных услуг потребителям заключает договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей поставку в многоквартирный дом коммунального ресурса, потребляемого в многоквартирном доме в целях предоставления коммунальных услуг потребителям и при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, условия которого формируются в соответствии с [35] и [36], и(или) договор оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, условия которого формируются в соответствии с [35] и [37].

В случаях непредоставления исполнителем по договору управления многоквартирным домом коммунальных услуг по электроснабжению, отоплению, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, исполнитель заключает договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями на поставку в многоквартирный дом электрической энергии, тепловой энергии, холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, потребляемых в многоквартирном доме в целях использования и содержания общего имущества многоквартирного дома, условия которого формируются в соответствии с [37].

12.5 В договоре ресурсоснабжения, заключаемом между ресурсоснабжающей организацией и исполнителем, определяются границы эксплуатационной ответственности исполнителя и ресурсоснабжающей организации по содержанию сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, присоединенных к внешним централизованным сетям энерго-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, по которым коммунальный ресурс подается в многоквартирный дом (сточные воды отводятся от многоквартирного дома).

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

В соответствии с [1] ресурсоснабжающая организация обеспечивает подачу в многоквартирный дом коммунального ресурса до границы общего имущества в многоквартирном доме.

При установке в многоквартирном доме коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса не на границе общего имущества и внешних сетей инженерно-технического обеспечения, границы эксплуатационной ответственности исполнителя и ресурсоснабжающей организации устанавливаются в соответствии с [2] в зависимости от установления границы эксплуатационной ответственности исполнителя в договоре управления многоквартирным домом:

- если по условиям договора управления многоквартирным домом обязательства исполнителя по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома определены без изменения границы эксплуатационной ответственности исполнителя за обслуживание внутридомовых инженерных сетей, то границы эксплуатационной ответственности исполнителя и ресурсоснабжающей организации определяются по границу общего имущества многоквартирного дома;

- при изменении границы эксплуатационной ответственности исполнителя за обслуживание внутридомовых инженерных сетей в договоре управления путем перенесения такой границы по место установки коллективного (общедомового) прибора учета, границы эксплуатационной ответственности исполнителя и ресурсоснабжающей организации определяются по место установки коллективного (общедомового) прибора учета.

При определении сторонами договора ресурсоснабжения границы эксплуатационной ответственности по место установки коллективного (общедомового) прибора учета между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией должно быть достигнуто соглашение о стоимости технического обслуживания участка сети от границы имущественной принадлежности сетей до места установки коллективного (общедомового) прибора учета и порядок оплаты соответствующих работ:

- исполнителем ресурсоснабжающей организации при установке коллективного (общедомового) прибора учета в границах внутридомовых инженерных сетей;

- ресурсоснабжающей организацией исполнителю – при установке коллективного (общедомового) прибора учета за границей общего имущества многоквартирного дома на участке внешних централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

12.6 О предоставляемых в многоквартирном доме коммунальных услугах, в том числе ресурсоснабжающими организациями, исполнитель уведомляет потребителей:

- об условиях предоставления коммунальных услуг, регулируемых [35];
- о возможности исполнителя по обеспечению качества коммунальных услуг, в том числе в зависимости от технического состояния внутридомовых инженерных систем;
- о предельных сроках устранения аварий и других нарушений порядка предоставления коммунальных услуг в соответствии с требованиями, установленными [35] и [3];
- о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;
- об организациях, осуществляющих установку индивидуальных и квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета и квартирных приборов учета с рассрочкой платежа в соответствии с требованиями [12].

Такая информация размещается исполнителем на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на информационных стендах (стойках) в представительствах исполнителя.

При предоставлении исполнителем коммунальных услуг в многоквартирном доме исполнитель предоставляет потребителям дополнительную информацию в объеме, в сроки и в порядке, установленных в [35] и в договоре управления многоквартирным домом.

12.7 При организации предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме исполнитель руководствуется положениями ГОСТ Р 51617.

13 Организация иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом

13.1 В соответствии со стандартами управления многоквартирным домом исполнитель в соответствии с заданием заказчика принимает на себя обязательства

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

по осуществлению деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, указанных в договоре.

13.2 В качестве целей управления многоквартирным домом, отличных от целей обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и организации предоставления коммунальных услуг, в договоре могут указываться иные цели, в т.ч. обеспечение:

- безопасности и(или) комфортности проживания в многоквартирном доме;
- повышения энергоэффективности в многоквартирном доме соблюдения требований к качеству предоставляемых коммунальных услуг в многоквартирном доме;
- исполнения отдельных полномочий собственников, связанных с управлением многоквартирным домом;
- проведения необходимых переустройства, перепланировок, реконструкции общего имущества в многоквартирном доме;
- приобретения новых объектов общего имущества многоквартирного дома;
- решения вопросов об использовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;
- получения доходов от использования общего имущества многоквартирного дома путем передачи отдельных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам;
- постановки на государственный кадастровый учет и(или) проведение государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества многоквартирного дома.

13.3 Под иной деятельностью исполнителя, относящейся к исполнению отдельных полномочий собственников, связанных с управлением многоквартирным домом, может признаваться, например, деятельность по:

- организации выплаты вознаграждения председателю и(или) членам совета многоквартирного дома путем начисления собственникам и приема соответствующих целевых средств собственников исполнителем;
- начислению взносов на капитальный ремонт при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и организация взыскания задолженности с собственников по внесению взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- возложению на исполнителя обязанностей по ежемесячному снятию показаний индивидуальных приборов учета, квартирных приборов учета в целях снижения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома.

13.4 К иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом (иная деятельность), относится деятельность, расходы по осуществлению которой по решению заказчика не включаются в расчет размера платы за содержание жилого помещения. Например, если плата за услуги по охране подъездов с помощью услуг консьержа или систем видеонаблюдения, за услуги по благоустройству придомовой территории (обслуживание фонтанов, посадка зеленых насаждений, разбивка цветников и уход за ними) утверждается решением собственников отдельно от платы за содержание жилого помещения, то такие услуги относятся к иной деятельности исполнителя, направленной на обеспечение безопасности и комфортности проживания в многоквартирном доме.

13.5 Виды деятельности, отвечающие иным целям управления многоквартирным домом, именуется в отдельном разделе договора, в котором по каждому виду такой деятельности должна быть указана ссылка на соответствующее решение собственников, а также названы конкретные мероприятия, которые включаются в обязательства исполнителя по осуществлению соответствующего вида деятельности по заданию заказчика.

Если такое задание предусматривает заключение исполнителем договоров на выполнение конкретных мероприятий с иными лицами, то такое задание должно содержать информацию о том - от своего имени или от имени заказчика (собственников) исполнитель заключает такие договоры и о порядке согласования таких договоров с заказчиком.

13.6 Иная деятельность осуществляется исполнителем в соответствии с условиями договора за плату, которая устанавливается договором, или в соответствии с условиями заключаемого между исполнителем и заказчиком дополнительного соглашения к договору, за плату, которая устанавливается соответствующим дополнительным соглашением к договору.

13.7 Плату за осуществление исполнителем иной деятельности вносят лица, указанные в договоре или в дополнительном соглашении к нему.

13.8 Исполнитель учитывает доходы и расходы и(или) получаемые им целевые поступления и перечисления по иной деятельности отдельно от доходов и расходов

по деятельности, связанной с содержанием общего имущества многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг.

14 Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом

14.1 Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, предусмотрено стандартами управления многоквартирным домом и осуществляется исполнителем вне зависимости от включения таких обязательств исполнителя в договор.

Такое взаимодействие при исполнении договора оказания услуг по управлению многоквартирным домом осуществляется исполнителем в объеме принятых исполнителем обязательств по такому договору.

14.2 Исполнитель назначает ответственных лиц по взаимодействию с органами государственной власти и органами местного самоуправления по возможным направлениям соответствующего взаимодействия при исполнении договора, в том числе по вопросам:

- связанным с переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, требующих согласования с органом местного самоуправления в соответствии с [1] и нормативными правовыми актами соответствующих органов;

- предоставления информации по запросам органов государственной власти и органов местного самоуправления о потребителях в многоквартирном доме, которым предоставляются меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг;

- обращения в органы местного самоуправления для утверждения размера платы за содержание жилого помещения в целях исполнения договора в случаях установленных [1];

- проведения проверок деятельности исполнителя представителями органов государственного жилищного контроля (надзора), муниципального контроля, территориальных органов Роспотребнадзора, органов прокуратуры, органов Пожнадзора и других контролирующих деятельность исполнителя органов;

- проведения капитального ремонта в многоквартирном доме с включением необходимых изменений в региональную программу капитального ремонта и краткосрочные планы капитального ремонта, разработанные органом местного самоуправления;

- благоустройства придомовой территории;

- обустройства и эксплуатации контейнерной площадки и установки контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

14.3 Исполнитель в целях взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления обеспечивает исполнение нормативных правовых актов соответствующих органов, устанавливающих обязательные требования к собственникам или лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, на территории муниципального образования, в границах которого расположен многоквартирный дом, относительно которого исполнителем заключен договор с заказчиком.

15 Организация и осуществление исполнителем расчетов за оказываемые услуги и выполняемые работы по договору

15.1 Организация расчетов за оказываемые исполнителем услуги и выполненные исполнителем работы по договору предусмотрены стандартами управления многоквартирным домом и осуществляется исполнителем относительно тех видов работ, услуг, обязательства по выполнению которых для исполнителя включены в договор и относительно лиц, обязанных вносить в соответствии с [1] плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги (лица, обязанные вносить плату).

15.2 По договору управления многоквартирным домом исполнитель организует начисление платы:

- за содержание жилого помещения, включая плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- за коммунальные услуги, предоставляемые исполнителем;

- за дополнительно предоставленные собственникам (потребителям) работы, услуги, предусмотренные договором управления многоквартирным домом, при осуществлении исполнителем иной деятельности (плата за иные работы, услуги).

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

По договору оказания услуг по управлению многоквартирным домом исполнитель организует начисление платы:

- за содержание жилого помещения в части платы за управление многоквартирным домом, а также в части выполняемых исполнителем работ, услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- за дополнительно предоставленные собственникам (потребителям) работы, услуги, предусмотренные договором оказания услуг по управлению многоквартирным домом, при осуществлении исполнителем иной деятельности (плата за иные работы, услуги).

В многоквартирном доме, в котором фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, и по предложению исполнителя собственники приняли решение о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома за счет дополнительного взноса, вносимого исполнителю, исполнитель организует начисление таким собственникам дополнительного взноса на капитальный ремонт.

В случае выполнения исполнителем в многоквартирном доме непредвиденных неотложных работ текущего и (или) капитального характера за счет дополнительной платы исполнитель начисляет собственникам такую дополнительную плату, при организации расчетов за месяц, в котором исполнителем были выполнены соответствующие работы, если иное не предусмотрено договором.

15.3 Если по условиям договора исполнитель принял на себя обязательства по начислению собственникам средств целевого характера, не относящихся к оплате оказываемых услуг и выполненных работ исполнителем (целевые средства), то исполнитель организует начисление таких целевых средств, к которым могут относиться в т.ч.:

- взносы на капитальный ремонт, вносимые на специальный счет, в многоквартирном доме, в котором собственниками принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете;

- взносы на выплату вознаграждения председателю и(или) членам совета многоквартирного дома;

- целевые взносы на финансирование мероприятий по реконструкции многоквартирного дома;

- плата за энергосервисные мероприятия, подлежащая перечислению энергосервисной организации;

- плата за установку коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса в пользу установившей такой прибор учета ресурсоснабжающей организации.

15.4 Исполнитель организует расчеты по плате за оказываемые услуги, выполняемые работы по договору, а также по иным целевым средствам начисляемым исполнителем по условиям договора путем:

- оформления исполнителем платежных документов и организации их доставки до лиц, обязанных вносить плату по договору в срок, до 1-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, если иной срок предоставления платежных документов не установлен договором управления многоквартирным домом;

- размещения информации о начисленной плате и иных целевых средств в системе ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести начисленные платежи исполнителю.

15.5 Платежный документ, предназначенный для внесения исполнителю платы по договору и иных целевых средств составляется по определяемой исполнителем форме единого платежного документа, содержащего все виды платы по договору и иных целевых средств, подлежащих внесению по договору с учетом требований, установленных [35] и рекомендаций по оформлению платежных документов, предусмотренных [38].

15.6 Исполнитель самостоятельно принимает решение о привлечении к организации начисления платы по договору и иных целевых средств, а также к оформлению платежных документов и доставке их до лиц, обязанных вносить плату по договору, представителей с соблюдением требований, установленных [8].

Исполнитель самостоятельно принимает решение о привлечении к получению от физических лиц платы по договору и иных целевых средств, представителей – операторов по приёму платежей с соблюдением требований, установленных [39].

Информация о таких представителях доводится до сведения лиц, обязанных вносить плату по договору и иных потребителей путем размещения такой информации:

- в справочно-информационной части платежного документа на внесение платы по договору;

- на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

- на информационных стендах (стойках) в помещении исполнителя и в представительстве исполнителя;

- на официальном сайте исполнителя.

15.7 При внесении платы по договору физическим лицом исполнителю через привлеченного им оператора по приему платежей с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика в месте приема платежа оператором по приёму платежей, если порядок оплаты вознаграждения оператору по приёму платежей (непосредственно исполнителем) не будет согласован между исполнителем и оператором по приёму платежей.

При внесении платы по договору физическим лицом исполнителю через банки, иные кредитные организации или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения с плательщика доводится до сведения плательщика лицом, принимающим платежи физических лиц.

15.8 Исполнитель доводит до сведения физических лиц, обязанных вносить плату по договору, о порядке внесения платы по договору и иных целевых средств наличными денежными средствами, в безналичном порядке, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных [40].

Исполнитель в соответствии с [41] обязан организовать приём платы по договору от физических лиц путем принятия наличных денежных средств без взимания вознаграждения за прием платежей физических лиц.

Исполнитель обязан в случаях, установленных в [41] организовать приём от физических лиц платы по договору и иных целевых средств с использованием банковских карт.

15.9 При осуществлении расчетов по плате по договору исполнитель организует приём потребителей по вопросам проверки правильности начисления платы по договору и иных целевых средств, по вопросам перерасчетов и изменения платы по договору в случаях, предусмотренных [35], [42] для приема заявлений, справок и других документов от потребителей, связанных с начислением платы по договору, а также для выдачи потребителям документов, содержащих правильно начисленные платежи.

15.10 Исполнитель организует и ведет в соответствии с действующим законодательством исковую, претензионную работу и взыскание задолженности в отношении лиц, не исполнивших обязанности по внесению платы по договору, а в

отношении лиц, не исполнивших обязанности по внесению иных целевых платежей – в случае, если такие обязанности исполнителя установлены договором.

15.11 Исполнитель осуществляет расчеты с ресурсоснабжающими организациями за приобретаемые им коммунальные ресурсы, используемые им при предоставлении коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, в соответствии с требованиями к таким расчетам, установленными [43], а за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, – в порядке, установленном [36], если договором ресурсоснабжения, заключенным между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией, исключено применение требований, установленных [43].

15.12 При прекращении договора управления исполнитель вправе в порядке, установленном [1], уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы по договору новому исполнителю или созданному товариществу или кооперативу, а также по внесению задолженности по плате за коммунальные услуги – приступившим к предоставлению коммунальных услуг соответствующим ресурсоснабжающим организациям, о чем лица, обязанные вносить плату за договором, уведомляются путем направления им письменного уведомления об уступке исполнителем права требования оплаты.

15.13 При прекращении договора и получении исполнителем платы по договору в части невыполненных исполнителем работ по текущему ремонту общего имущества планового характера исполнитель уведомляет об этом орган управления товарищества или кооператива или уполномоченное лицо и осуществляет возврат таких неиспользованных средств в согласованном с соответствующими лицами порядке.

При отсутствии такого согласования соответствующие неиспользованные средства перечисляются новому исполнителю по его требованию, а при отсутствии такого требования, возвращаются лицам, внесшим соответствующую плату исполнителю в согласованном с такими лицами порядке.

15.14 При осуществлении расчетов по договору с лицами, обязанными вносить плату по договору, у исполнителя должны быть квалифицированные специалисты и электронные программы для расчетов и начисления платы при отсутствии у исполнителя договора с представителем по расчетам.

При исполнении договора управления и осуществлении расчетов с ресурсоснабжающими организациями у исполнителя должны быть

квалифицированные специалисты, обладающие знаниями по правилам расчетов за коммунальные услуги и коммунальные ресурсы, установленным [35] и [36].

16 Обеспечение заказчиком контроля за достижением установленных договором с исполнителем целей управления многоквартирным домом

16.1 Обеспечение органами управления товарищества или кооператива, или собственниками контроля за достижением установленных договором с исполнителем целей управления многоквартирным домом относится к стандартам управления многоквартирным домом и осуществляется в порядке, указанном в [3] и в договоре.

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

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

16.3 Контроль за деятельностью исполнителя может осуществляться:

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

16.4 Контроль, осуществляемый собственниками помещений за выполнением исполнителем его обязательств по договору, осуществляется собственниками путем:

- получения от исполнителя информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и сроков выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- предъявления к исполнителю требований об устранении выявленных недостатков выполненных им работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- привлечения для контроля качества выполняемых по договору с исполнителем работ, услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов;
- получения от исполнителя информации о состоянии расчетов за работы и услуги по договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- участия в проведении осмотров и составлении актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов исполнителя о выполнении обязательств по договору;
- подписания актов оказанных услуг (выполненных работ) по содержанию и ремонту общего имущества;
- подписания актов о нарушении требований к качеству или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в соответствии с [35];
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации на многоквартирный дом и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

16.5 Приемка выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома осуществляется с учетом следующих условий.

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

Услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома признаются выполненными:

- своевременно - если услуга или работа выполнена с установленной периодичностью или в сроки, указанные в перечне работ, услуг;
- в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема, который установлен для такой услуги или работы в перечне работ, услуг;
- качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов.

Услуги, работы по содержанию общего имущества признаются выполненными, оказанными несвоевременно, не в полном объеме или некачественно (с нарушениями), если о соответствующем нарушении составлен акт об установлении факта нарушения, в том числе по результатам контроля деятельности исполнителя.

В целях исключения споров с собственниками о качестве выполненных работ, оказанных услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома рекомендуется применять критерии оценки качества выполненных работ, оказанных услуг, приведенные в приложении Ж, которые с учетом их уточнения (изменения) по согласованию между заказчиком и исполнителем могут включаться в договор.

Работы, услуги, выполненные, оказанные некачественно, не в полном объеме, и выполнение, оказание которых без нарушений возможно в последующие периоды, подлежат приемке в составе выполненных работ, оказанных услуг после их выполнения без нарушений.

Если нарушения не могут быть устранены по объективным причинам, то принятие таких работ (услуг) осуществляется путем подписания акта приемки выполненных работ, оказанных услуг с приложением к нему соответствующего акта о нарушении качества (сроков) выполнения работ, оказания услуг. Рекомендуемая форма такого акта приведена в приложении З.

16.6. Услуги, работы по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества с периодичностью их выполнения 1 раз в год, а также работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома признаются не выполненными, не оказанными, если при представлении исполнителем ежегодного отчета об исполнении договора будет установлено, что к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных к выполнению в отчетном году перечнем работ, услуг, исполнитель не приступал, и по таким работам, услугам не было осуществлено изменение перечня работ, услуг.

16.7 Акты о приемке выполненных работ, оказанных услуг составляются исполнителем по форме, утвержденной [44], в следующие сроки (если иные сроки не установлены договором):

- о выполнении работ, оказании услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества за период, равный прошедшему календарному месяцу, - в срок не позднее пяти рабочих дней, следующих за последним днем прошедшего календарного месяца;

- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества (в т.ч. непредвиденных работ) – в срок не позднее 10 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца.

Акты выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества с выделением стоимости выполненных работ, оказанных услуг по отношению к одному или группе собственников, включая собственников нежилых помещений, не составляются.

16.8. Исполнитель обеспечивает участие органов управления товарищества или кооператива, уполномоченных лиц или их представителей в приемке выполненных работ, оказанных услуг путем предварительного (не позднее, чем за 3 рабочих дня до приемки работ, услуг) уведомления соответствующих лиц по их электронной почте и (или) сообщением СМС по телефону о месте и времени приемки работ, услуг, если иной порядок уведомления не предусмотрен договором.

Решение о приложении к акту приемки работ, услуг актов о нарушении качества работ, услуг (в том числе составленных в течение отчетного периода) принимают лица, подписывающие акт приемки выполненных работ, оказанных услуг, исходя из обстоятельств выполнения исполнителем замечаний (недостатков), указанных в актах нарушения качества, составленных до приемки работ, услуг за отчетный период.

Акты о нарушении качества работ, услуг, прилагаемые к акту приемки работ, услуг, являются основаниями для изменения размера платы за содержание жилого помещения в порядке, установленном [42], а также основанием для уменьшения стоимости таких работ, услуг на со-ответствующую сумму снижения размера платы за содержание жилого помещения.

При выявлении фактов некачественно оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома или его частей и составлении акта такого нарушения или несоответствия, при наличии вреда,

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

причиненного вследствие нарушения качества работ (услуг), составляется акт, фиксирующий вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя.

16.9 Исполнитель обеспечивает участие собственников, уполномоченных лиц или их представителей в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке, если предложения участия собственников в осуществлении контроля поступает от них.

Для контроля качества работ, услуг, выполненных, оказанных исполнителем, заказчиком применяются следующие методы:

- визуальный контроль (осмотр имеющихся у исполнителя помещений, применяемого оборудования, наличия технической и иной документации);
- аналитический (анализ документации - содержания договоров, актов проверок, журналов контроля и учета заявок, актов сдачи-приемки работ);
- социологический (рассмотрение жалоб, опрос потребителей на предмет их удовлетворенности работой исполнителя, анкетирование и др.)
- сравнительный [анализ на основании архивных документов, фотофиксации, актов, журналов заявок и отчетов, позволяющий отслеживать изменение технического состояния много-квартирного дома его частей, удовлетворенности заказчика (потребителей), повышения комфортности проживания, снижение энергопотребления, снижение уровня платежей, повышения рыночной стоимости помещений, принадлежащих на правах собственности собственникам в многоквартирном доме];
- отслеживать эффективность работы специалистов и служб исполнителя при организации работ (услуг) по управлению и содержанию многоквартирного дома, проверять культуру обслуживания, в том числе на основании регулярных проверок журналов, которые ведут диспетчерские службы.

16.10 Порядок, сроки представления и требования к содержанию отчета исполнителя о выполнении работ, оказании услуг устанавливаются условиями договора. Отчет исполнителя по договору оказания услуг по управлению многоквартирным домом, предоставляется собственникам если исполнитель принял на себя обязательства по выполнению всех или отдельных видов работ, услуг по содержанию общего имущества.

В отчет исполнителя по выполнению договора управления многоквартирным домом рекомендуется включить:

- перечень фактически исполненных по договору обязательств (оказанных услуг и выполненных работ) относительно установленного договором перечня услуг, работ;

- стоимость фактически оказанных услуг, выполненных работ относительно стоимости запланированных услуг, работ, установленной в перечне услуг, работ;

- порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных работ, в том числе на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;

- информация о количестве предложений, заявлений и жалоб потребителей в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (нарушений) с указанием сроков принятия соответствующих мер;

- информация о видах осуществляемой исполнителем иной деятельности, и выполнения условий её финансирования собственниками.

Рекомендуемая форма отчета исполнителя о выполнении договора управления много-квартирным домом приведена в приложении И.

16.11 Отчет об исполнении договора размещается исполнителем в системе ГИС ЖКХ, на сайте исполнителя, а также:

- представляется органу управления товарищества или кооператива в электронной форме, если иное не установлено договором;

- предоставляется уполномоченному лицу в электронной форме, и размещается на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если иное не установлено договором.

Отчет исполнителя о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, и владельцем специального счета является исполнитель, может составляться по форме отчета, утвержденной [45].

16.12 По результатам контроля деятельности исполнителя по договору исполнитель разрабатывает план мероприятий для повышения качества услуг по управлению многоквартирным домом, в состав которых могут включаться мероприятия по:

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

- повышению квалификации специалистов путем направления их на курсы повышения квалификации, мастер-классы, обеспечения их участия в обучающих семинарах и др.;
- проведению анкетирования потребителей, проживающих в многоквартирном доме;
- осуществлению контроля за выполнением установленных и принимаемых нормативных документов и требований;
- сокращению сроков выполнения заявок, поступающих от потребителей;
- обмену положительным опытом с организациями, работающими в сфере услуг жилищного и коммунального хозяйства;
- внедрению системы управления качеством в организации;
- проведения сертификации специалистов и работ;
- применения в работе электронных программ.

17 Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом

17.1 Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено стандартами управления многоквартирным домом для исполнителя, заключившего договор управления многоквартирным домом, и осуществляется таким исполнителем вне зависимости от включения такого обязательства исполнителя в договор.

17.2 Исполнитель раскрывает информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом при исполнении договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном в [3], в т.ч. на официальном сайте системы ГИС ЖКХ в сети «Интернет» в порядке, установленном [46], а по деятельности, связанной с предоставлением коммунальных услуг – дополнительно в платежном документе, предъявляемом к внесению платы по договору лицам, обязанным вносить плату, в объеме, указанном в [35].

17.3 Исполнитель, заключивший договор оказания услуг по управлению многоквартирным домом, раскрывает информацию о деятельности по такому договору в порядке, установленном договором, а также настоящим стандартом. При включении в договор соответствующего порядка исполнителю рекомендуется использовать положения [3].

17.4 В договор управления многоквартирным домом и договор оказания услуг по управлению многоквартирным домом рекомендуется включить условия:

- о праве исполнителя самостоятельно осуществлять размещение досок объявлений в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- об исключении права заказчиков, собственников, уполномоченных лиц требовать от исполнителя представления информации, состав и объем которой превышает состав и объем предоставления такой информации собственникам, установленные жилищным законодательством и договором.

Приложение А (рекомендуемое)

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого исполнитель выполняет работы (услуги) по его содержанию

Таблица А.1 – Состав общего имущества многоквартирного дома

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования		
Межквартирные и межэтажные лестничные площадки		
Лестницы		
Лифты		
Лифтовые и иные шахты		
Коридоры		
Колясочные		
Технические этажи		
Чердаки		
Технические подвалы		
Подвалы, в которых отсутствуют инженерные коммуникации		
Иные помещения общего пользования		
Крыши		
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты		
Стены и перегородки внутри подъездов		
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования		
Наружные несущие стены и перегородки		
Плиты перекрытий		
Балконные плиты		
Иные плиты ограждающих несущих конструкций		
Несущие колонны		
Иные ограждающие несущие конструкции		
III. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Двери		
Окна		
Люки, лазы, иные закрываемые проемы		
Перила		
Парапеты		
Иные ограждающие ненесущие конструкции		
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод		
Вентиляция		
Дымовые трубы, вентиляционные трубы		

Продолжение таблицы А.1

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Водосточные желоба/водосточные трубы		
Сети электроснабжения		
Вводные шкафы		
Электрические вводно-распределительные устройства		
Аппаратура защиты, контроля и управления		
Этажные щитки и шкафы		
Светильники		
Системы дымоудаления		
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода		
Лифты		
Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов		
Иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения		
Котлы отопительные		
Сети теплоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Бойлерные (теплообменники)		
Элеваторные узлы		
Радиаторы (обогревающие элементы)		
Полотенцесушители		
Системы очистки воды		
Насосы		
Трубопроводы холодной воды		
Трубопроводы горячей воды		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения		
Коллективные (общедомовые) приборы учета		
Сигнализация		
Трубопроводы канализации		
Сети газоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения		
Калориферы		
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома		
Абонентские почтовые шкафы		
Линии телефонной связи		
Телевизионный антенный кабель		
Сеть проводного радиовещания		
Сеть кабельного телевидения		
Коллективные телевизионные антенны		
Доски объявлений		
Иное оборудование		

ГОСТ Р

(проект, первая редакция)

Окончание таблицы А.1

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь		
Зеленые насаждения		
Элементы благоустройства		
Ливневая сеть		
VI. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		
Строения, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Объекты, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Площадка для контейнеров для бытовых отходов		
Сборники (выгребы) для жидких отходов		
Дворовые уборные		
Наружное освещение		

Таблица А.2 – Пример заполнения таблицы состава общего имущества многоквартирного дома с указанием параметров и характеристик

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - _____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе: пола - _____ шт. (площадь пола, требующая ремонта - _____ кв.м, указать виды работ)
	Площадь пола - _____ кв.м	
	Материал пола - _____	

Продолжение таблицы А.2

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Количество продухов - _____ шт.	Состояние _____ [удовлетворительное или неудовлетворительное (указать дефекты)]. Количество продухов, требующих ремонта - _____ шт.
III. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт., из них: деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт. иных - _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта (с указанием видов работ) - _____ шт., из них: деревянных - _____ шт. металлических - _____ шт. иные - _____ шт.
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество - _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих кап. ремонта - _____ шт.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	земельного участка - _____ га, в том числе площадь застройки - _____ га; кадастровый номер - _____ асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт. _____ - _____ шт.	Указать состояние, дефекты _____

Приложение Б (рекомендуемое)

Перечень технической и иной документации на многоквартирный дом

Таблица Б.1 – Документация длительного хранения

№ п/п	Наименование документа
1. Техническая документация на многоквартирный дом (МКД)	
1	Технический паспорт МКД
2	Электронный паспорт МКД
3	Санитарный паспорт придомовой территории
4	Паспорт ИТП
5	Инструкция по эксплуатации МКД
6	Энергетический паспорт МКД
7	Паспорт фасада МКД
8	Паспорт лифтового хозяйства МКД
9	Паспорта котельного хозяйства МКД (при наличии такового)
10	Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД
11	Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД
12	Паспорта на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета, сведения о проведении их ремонта, замены, поверки.
13	Паспорта на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, оборудование
14	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД
2. Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом	
1	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра
2	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом
3	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления
4	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений
5	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в МКД
6	Проектно-сметная документация на МКД
7	Состав общего имущества многоквартирного дома
8	Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации
9	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета

1. Техническая документация на многоквартирный дом	
1	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту и содержанию общего имущества МКД (сметы, описи проведения таких работ)
2	Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:
2.1	инженерных коммуникаций
2.2	коллективных (общедомовых) приборов учета
2.3	общих (квартирных) приборов учета
2.4	индивидуальных приборов учета
2.5	механического оборудования
2.6	электрического оборудования
2.7	санитарно-технического оборудования
2.8	конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)
2.9	иного, обслуживающего более одного помещения в МКД, оборудования
3	Акты освидетельствования скрытых работ
4	Протоколы измерения сопротивления электропроводки
5	Протоколы измерения шума и вибрации
6	Журналы осмотров общего имущества многоквартирного дома
7	Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду
8	Сведения о проведении ремонта, замены, поверки коллективного (общедомового) прибора учета
6	Информация об оснащении помещений в многоквартирном доме ИПУ, КПУ, в т.ч. информация о каждом установленном ПУ (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дата последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний
2. Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом	
1	Письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг
2	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг
3	Копии предписаний контролирующих и надзорных органов

Приложение В (рекомендуемое)

Форма акта приема-передачи технической и иной документации на многоквартирный дом

Акт

приема-передачи технической и иной документации на многоквартирный дом,
расположенный по адресу:

Настоящий акт составлен представителем заказчика (передающей
стороны)

_____ (указывается ФИО, должность и полномочия)

и представителем исполнителя (принимающей
стороны)

_____ (указывается ФИО, должность и полномочия)

на предмет приема-передачи технической документации на многоквартирный дом:

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечание
1	2	3	4

От принимающей стороны

_____ (подпись)

" _____ " _____ 20 ____ г.

М.П.

От передающей стороны

_____ (подпись)

" _____ " _____ 20 ____ г.

М.П.

Приложение Г (справочное)

Периодичность проведения текущих осмотров многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем и оборудования, придомовой территории

Таблица Г.1 –

Элементы и помещения здания и объекта	Периодичность осмотров, интервал в месяцах	Примечания
Крыши	3 – 6*	
Деревянные конструкции и столярные изделия	6 – 12*	-
Каменные конструкции	12	-
Железобетонные конструкции	12	-
Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	12	-
Печи, кухонные очаги, дымоходы, дымовые трубы Дымоходы кирпичные	3	Осмотр и прочистка проводятся перед началом и в течение отопительного сезона
Газоходы	3	
Вентиляционные каналы	12	
Вентиляционные каналы, дымоходы асбоцементные, гончарные, из блоков специального жаростойкого бетона	12	Перед началом отопительного сезона
То же в помещениях, где установлены газовые приборы	3	-
Внутренняя и наружная отделка, фасады	6 – 12*	-
Полы	12	-
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	6	-
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	3 – 6*	-
Системы центрального отопления, в том числе - в квартирах и основных функциональных помещениях - на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	3 – 6* 2	Осмотр проводится в отопительный период -
Тепловые вводы, котлы и котельное оборудование	2	-
Мусоропроводы	Ежемесячно	-

Окончание таблицы Г.1

Элементы и помещения здания и объекта	Периодичность осмотров, интервал в месяцах	Примечания
Электрооборудование: открытая электропроводка	3	-
скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах	6	-
светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.)	3	
Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно	-
Домофоны	Ежемесячно	-
Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи	3	-
Лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	12	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
Внешнее благоустройство (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.) отмостки, входы в подъезды, тамбуры	12	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
Придомовая территория	12	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
Примечание – Знаком «*» обозначены элементы, для которых конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала устанавливается исполнителем исходя из технического состояния многоквартирного дома и местных условий.		

**Приложение Д
(рекомендуемое)**

**Форма акта осмотров общего имущества многоквартирного
дома
Акт
осмотра элементов общего имущества многоквартирного дома**

« ____ » _____ 20__ г.

Комиссия в составе

(указывается ФИО, должности членов комиссии)

произвела « (дата) » осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома и
отметила следующее их техническое состояние:

Элементы общего имущества, по которым произведен осмотр	характеристика технического состояния
Фундамент	
Стены	
Водостоки	
Балконы и лоджии	
Козырьки	
Наружное освещение	
Освещение в подъездах	
Подъезды	
Кровля	
Подвалы	
Инженерное оборудование	
Придомовая территория	

Подписи членов комиссии:

Приложение Е
(рекомендуемое)

**Форма журнала осмотров общего имущества многоквартирного
дома**

Журнал осмотров общего имущества многоквартирного дома

(регистрация результатов осмотра (обследования) многоквартирного дома и (или) строительных конструкций, инженерных систем и оборудования)

Дата осмотра, Ф.И.О., должности проводивших осмотр	№ п/п	Наименование помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования	Выявленные неисправности или повреждения конструкций и элементов здания	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (вид работ, исполнитель)	Срок выполнения	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8

Приложение Ж (рекомендуемое)

Критерии оценки качества выполненных работ, оказанных услуг исполнителем

(применяются при подписании актов приемки выполненных работ, оказанных услуг)

Таблица Ж.1 –

Виды работ, услуг	Критерии оценки качества работ, услуг		
	основания признания работ, услуг выполненными качественно	основания признания нарушений качества в выполнении работ, услуг	
		основание	Показатель (срок)
1	2	3	4
Общие критерии	Работы выполняются в предусмотренные договором сроки, в установленном объеме или с незначительными отклонениями от предусмотренных договором сроков или объемов	Работы выполняются с нарушением предусмотренных договором сроков и (или) установленных объемов, что подтверждается, в том числе, жалобами (обращениями) проживающих	
1. Осмотры (обследования) элементов общего имущества	- осмотры проводятся своевременно и в полном объеме с документальным оформлением результатов	- осмотры проводятся с нарушением периодичности и полноты оформления результатов	Свыше ___ нарушений
2. Непредвиденный (аварийный) ремонт	ремонт выполняется в сроки, установленные нормативными документами и договором или с незначительным отклонением от установленных сроков	- не выдерживаются предусмотренные нормативами и согласованные договором сроки выполнения ремонтов	Свыше ___ дней или ___ часов
3. Планово-предупредительный (профилактический) текущий ремонт	все работы – проводятся согласно плану-графику или с незначительным отклонением от него по отд. позициям	- нарушается план-график профилактического ремонта	Свыше ___ дней
4. Подготовка к сезонной эксплуатации	необходимые работы проводятся в установленные сроки, акт готовности дома к отопительному периоду подписан до начала отопительного периода в согласованные с теплоснабжающей организацией сроки	- нарушение плана-графика выполнения конкретных видов работ привело к жалобам потребителей акт готовности дома к отопительному периоду подписан с нарушением установленного срока	Свыше ___ дней

Окончание таблицы Ж.1

1	2	3	4
5. Техническое обслуживание инженерных систем, инженерного оборудования дома	- системы инженерного оборудования исправны и функционируют в расчетном режиме	- не все системы инженерного оборудования дома исправны (имеются отклонения от нормы)	Свыше ____ нарушений
6. Содержание мест общего пользования и придомовой территории	- места общего пользования в МКД и придомовые территории содержатся в чистоте и благоустроенном состоянии	- по уборке мест общего пользования и придомовой территории имеются замечания (не всегда содержатся в чистоте) проживающих (жалобы)	Свыше ____ нарушений
7. Претензии (жалобы жителей) по иным случаям	- отсутствуют обоснованные жалобы от проживающих - нарушения, указанные в актах нарушения качества, исправлены	- от жильцов поступают жалобы и заявления о неудовлетворительном качестве работ, по установленным актами нарушения качества замечаниям не приняты меры на дату приемки работ, услуг	Свыше ____ жалоб

Приложение 3 (рекомендуемое)

Форма акта о нарушении качества работ, услуг по содержанию общего имущества

АКТ

установления факта нарушения качества работ, услуг по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме _____
(адрес)

« ____ » _____ 20__ г.

Наименование управляющей организации _____

1. Настоящий акт составлен о том, что

при приемке выполненных работ, услуг по содержанию общего имущества за _____
(период)

или на _____ (дату)

или

при осуществлении контроля деятельности управляющей организации в период с _____ по

в границах эксплуатационной ответственности управляющей организации имело место следующее
нарушение _____

_____ (наименование услуги, вид и характер нарушения)

2. О факте установленного нарушения управляющая организация была извещена _____

_____ (способ, дата и время извещения)

3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:

_____ (название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидетельские показания, данные измерения параметров качества, др)

4. Подписи сторон:

Собственник помещения /
Уполномоченное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)

Представитель Управляющей
организации, действующий на
основании _____

(Ф.И.О., должность, телефон)

Приложение И (рекомендуемое)

Отчет управляющей организации (наименование УО) о выполнении договора управления многоквартирным домом (адрес) за отчетный период с по

1. Общие сведения о многоквартирном доме

- 1) год постройки
- 2) степень физического износа по данным государственного технического учета
- 3) год первого планируемого капитального ремонта в соответствии с региональной программой
- 4) показатели, используемые в расчетах за ЖКУ: общая площадь помещений в МКД всего , в т.ч. жилых помещений - м², нежилых помещений - м², помещений общего имущества м², в т.ч. для расчета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества: за электрическую энергию - м², за холодную, горячую воду и водоотведение м²

2. Отчет об использовании планируемого объема финансирования на выполнение работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома за отчетный период

Виды работ, услуг	Размер платы за содержание ж/п руб./м ² в мес.	Общий размер планируемого финансирования в отчетном году, руб.	Расходы на выполнение работ, услуг, в отчетном году, руб.		Отклонение фактических расходов от плановых	
			планируемые	фактические	(+ / -) гр.4 - гр.5	на конец отчетного года с учетом снижения размера платы
1	2	3	4	5	6	7
1. Работы, услуги по управлению МКД						
2. Работы, услуги по техническому и санитарному содержанию общего имущества						
3. Текущий ремонт общего имущества (целевые), всего, в том числе:	—					
3.1. за счет размера платы в отчетном году						
3.2. за счет иных источников*	—					
4. Итого использование планируемого объема финансирования в						

* в том числе учитывается остаток неиспользованных целевых средств на текущий ремонт с предыдущих отчетных периодов

ГОСТ Р*(проект, первая редакция)*

отчетном году						
5. Направления использования остатка денежных средств (гр.7) 5.1. остаток неиспользованных целевых средств на ремонт общего имущества для использования в следующих периодах - ___ руб. 5.2. размер экономии управляющей организации - ___ руб. 5.3. размер экономии собственников - ___ руб. направляется на _____ (в соответствии с условиями договора управления)						

*Приложение к отчету
 об использовании планируемого объема
 финансирования работ, услуг
 по содержанию и ремонту общего имущества
 многоквартирного дома за отчетный период*

Информация, подтверждающая выполнение в отчетном году работ, услуг

Виды выполненных работ, услуг (по перечню работ, услуг, по которым определена стоимость)	стоимость выполненных работ, услуг по актам приемки за месяцы отчетного года						Итого по виду работ, услуг и всего
	январь	февраль	...	ноябрь	декабрь		
1	2	3	...	12	13	14	
I. Работы по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества, всего, в том числе							
1. Регулировка и наладка ВДИС							
2. ...							
...							
II. Работы по текущему ремонту общего имущества, всего, в том числе							
1.							
2.							
III. Итого стоимость работ, услуг:							
1. по техническому обслуживанию и санитарному содержанию							—
2. по текущему ремонту							—
3. по непредвиденным работам за дополнительную плату							—
IV. ВСЕГО стоимость выполненных работ, услуг							
V. Дата составления акта приемки выполненных работ, услуг в каждом месяце							

3. Отчет о расходах на коммунальные ресурсы, измеренные общедомовым прибором учета (ОПУ) коммунального ресурса, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме за отчетный год

Виды коммунальных ресурсов по которым определяются расходы на использование и содержание общего имущества при наличии ОПУ	Фактические расходы на приобретение коммунального ресурса по показаниям ОПУ	Всего начислено потребителям из расчета размера платы	Отклонение +/- гр.2 – гр.3	Размер перерасчета потребителям из расчета на 1 кв.м. площади жилых и нежилых помещений	
				к доначислению	к уменьшению
1	2	3	4	5	6
1. холодная вода					
2. горячая вода					
<i>или в МКД с нецентрализованной системой ГВС</i>					
2. горячая вода					
в том числе					
- холодная вода на ГВС					
- тепловая энергия на подогрев					
3. электрическая энергия					
4. сточные воды					

4. Отчет о формировании фонда капитального ремонта МКД на специальном счете

Средства ФКР: на начало отчетного периода _____
на конец отчетного периода _____
фактические расходы за отчетный период _____

Виды выполненных работ в отчетном периоде и их стоимость:

1. _____
2. _____
3. _____

5. Отчет о выполнении иной деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом

№ п/п	Виды работ, услуг	измеритель	размер платы	объем финансирования		отклонение
				планируемый	фактический	
1	2	3	4	5	6	7

6. Отчет о работе с обращениями граждан и иных собственников помещений

количество заявлений, жалоб	поступило	рассмотрено	вопрос решен	составлено актов о нарушении качества
всего,				
в том числе о нарушении качества коммунальных услуг				
о нарушении качества и сроков (периодичности) выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества				
о нарушениях в расчете платы за ЖКУ				

7. Информация о привлечении управляющей организации к административной ответственности**7.1. Нарушения, выявленные органом государственного жилищного надзора**

Количество нарушений, выявленные органом государственного жилищного надзора, повлекшие за собой применение мер административного воздействия*	
в т.ч. нарушения лицензионных требований	
в т.ч. грубые нарушения лицензионных требований	

* подробная информация о видах выявленных нарушений, о мерах административного воздействия, о суммах штрафов, а также о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших за собой применение мер административного воздействия, размещается в системе ГИС ЖКХ в составе, указанном в подразделе 4 раздела 4 Состав, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, утвержденных Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016.

7.2. Нарушения, выявленные иными уполномоченными (контролирующими, надзорными) органами

Наименование территориального органа, выявившего нарушение, повлекшее за собой применение мер административного воздействия	Описание выявленного нарушения	Мера административного воздействия	Меры, направленные на устранение выявленных нарушений, сроки и результат такого устранения

Руководитель управляющей организации _____

дата представления отчета _____

Библиография

- [1] Жилищный кодекс Российской Федерации
- [2] «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491
- [3] «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416
- [4] Федеральный закон от 22 октября 2004 г. № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации»
- [5] Приказ Росархива от 20 декабря 2019 г. № 236 «Об утверждении Перечня типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций с указанием сроков их хранения»
- [6] Федеральный закон от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»
- [7] Постановление Правительства РФ от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»
- [8] Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»
- [9] «Перечень лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации», утвержден Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 г. № 713
- [10] Приказ Министерства внутренних дел Российской Федерации «Об утверждении административного регламента министерства внутренних дел Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» от 31 декабря 2017 г. № 984
- [11] «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержден Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290
- [12] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- [13] «Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждены Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290
- [14] Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
- [15] МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий
- [16] ВСН 61-89(р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования
- [17] СТО НОСТРОЙ Организация строительного производства. Капитальный ремонт

ГОСТ Р*(проект, первая редакция)*

- 2.33.13-2011 многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования
- [18] РД-11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения
- [19] Постановление Правительства РФ от 21 июня 2010 г. N 468 "О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства"
- [20] ВСН 42-85(р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий
- [21] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ
- [22] «Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», утверждены приказом Минстроя РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр
- [23] ВСН 58-88(р) Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312
- [24] «Минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования». Приложение к Правилам пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утверждены Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410
- [25] «Правила противопожарного режима в Российской Федерации», утверждены Постановлением Правительства РФ от 16 сентября 2020 г. № 1479
- [26] Приказ Минэнерго России от 12 марта 2013 г. N 103 "Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду"
- [27] СНиП 12-03-2201 Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования
- [28] СНиП 12-04-2002 Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство
- [29] «Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению», утверждены Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013 г. № 410
- [30] СН 2.2.4/2.1.8.562-96 Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки
- [31] СН 2.2.4/2.1.8.583-96 Инфразвук на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки
- [32] СН 2.2.4/2.1.8.566-96 Производственная вибрация, вибрация в помещениях жилых и общественных зданий

- [33] ПОТ Р М-016-2001 РД Межотраслевые Правила по охране труда (Правила безопасности) при эксплуатации электроустановок 153-34.0-03.150-00
- [34] СП 12-133-2000 Безопасность труда в строительстве. Положение о порядке аттестации рабочих мест по условиям труда в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве
- [35] «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354
- [36] «Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями», утверждены Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124
- [37] «Правила обращения с твердыми коммунальными отходами» утверждены Постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2016 г. № 1156
- [38] Приказ Минстроя России от 26 января 2018 г. № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг»
- [39] Федеральный закон от 03 июня 2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приёму платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами»
- [40] Федеральный закон от 27 июня 2011 г. № 161-ФЗ «О национальной платежной системе»
- [41] Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»
- [42] «Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491
- [43] «Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг», утверждены Постановлением Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 253
- [44] Приказ Минстроя России от 26.10.2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и(или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»
- [45] Форма отчета специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утверждена приказом Минстроя России от 30 декабря 2015 г. N 965/пр
- [46] Приказ Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 года № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

УДК

ОКС

Ключевые слова:

Руководитель разработки стандарта -

Генеральный директор

ООО «Институт управления ЖКХ»

И.П.Маликова