

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

**ПРИКАЗ**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА  
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В соответствии со статьями 156, 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации от 2005 г., N 1, ст. 14), пунктом 9 Правил оказания, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 12 апреля 2013 года), приказываю:

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по определению платы за содержание жилого помещения.
2. Установить, что
  - 1) размер платы за содержание жилого помещения устанавливаемый органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с ч. 4 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации должен обеспечивать выполнение требований установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».
  - 2) размер платы за содержание жилого помещения устанавливаемый органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) при проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом должен обеспечивать выполнение требований установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме».
3. Настоящий Приказ вступает в силу по истечении 30 дней со дня его официального опубликования.

Министр  
М.А.МЕНЬ

## **Методические рекомендации определения платы за содержание жилого помещения**

### **I. Общие положения**

1. Настоящие Методические рекомендации по определению платы за содержание жилого помещения (далее - Методические рекомендации) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, Правилами проведения органами самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, Правилами оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

2. Методические рекомендации разработаны в целях установления размера платы за содержание жилого помещения:

а) для собственников помещений многоквартирных домов при оценке предложений управляющих организаций о размере платы, перечне, объемах услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома;

б) для собственников помещений многоквартирных домов при оценке предложений организаций, осуществляющих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме о размере платы, перечне, объемах услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома;

в) для управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК и иных специализированных кооперативов при подготовке предложений о размере платы, перечне, объемах услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома;

г) для органов местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) при подготовке ненормативного акта устанавливающего размер платы за содержание жилого помещения с учетом перечня, объемов услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома;

д) для органов местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) при подготовке ненормативного акта устанавливающего размер платы за содержание жилого помещения с учетом перечня, объемов услуг и работ на общем имуществе многоквартирного дома с целью проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом;

е) для органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, общественного жилищного контроля при предупреждении, выявлении и пресечении нарушений, связанных с установлением платы за содержание жилого помещения.

3. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством (далее – плата за содержание жилого помещения)

4. С целью определения затрат на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома состав общего имущества определяется:

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

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

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

5. Для формирования затрат на управление, содержание и текущий ремонт необходимо учитывать состав общего имущества, а именно:

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

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе: внутримомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

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

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

внутримомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

внутримомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

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

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

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

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

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

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

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

а) собственниками помещений:

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

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

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

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

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

11. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год. Собственники помещений многоквартирного дома могут установить иной размер платы за содержание жилого помещения на общем собрании до истечения срока ранее установленной платы за содержание жилого помещения, с учетом выполненных и не выполненных работ и услуг на общем имуществе многоквартирного дома. Установление иной платы за содержание жилого помещения не должно приводит к невозможности исполнения обязательств лиц, ответственных за управление общим имуществом многоквартирного дома из-за недостаточности денежных средств.

12. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в многоквартирном доме, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

14. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом обязаны направить предложение собственникам содержащий исчерпывающий перечень работ и услуг, необходимые объемы надлежащего качества с учетом стоимости, позволяющей выполнить предложенные обязательства.

15. В случае если управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, не направили собственникам предложения в соответствии с пунктами 14, 15 настоящих Методических рекомендаций они отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

16. Размер платы за содержание жилого помещения определяется как сумма:  
расценок на оказание услуг и выполнение работ, включенных в минимальный перечень, с учетом расходов на оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом;

размера платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

17. В отношении каждого многоквартирного дома перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется из числа услуг и работ, включенных в минимальный перечень услуг и работ, с учетом:

конструктивных элементов многоквартирного дома;

наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление собственникам помещений коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем, их технического состояния;

наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации такого дома.

18. Для собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок определения размера платы за содержание жилого помещения, определенные в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями, утверждаются на общем собрании собственников помещений в таком доме и указываются в договоре управления многоквартирным домом.

19. Для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка определения размера платы за содержание жилого помещения (размер обязательных платежей и (или) взносов), определяются в соответствии с настоящими Методическими рекомендациями органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива и отражаются в смете доходов и расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме на соответствующий год.

20. Размер платы за содержание жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (в отдельных комнатах в общежитиях – исходя из площади этих комнат).

21. Размер платы за содержание жилого помещения в коммунальной квартире и в многоквартирном доме коридорного и секционного типа определяется путем умножения размера платы в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения на жилую площадь занимаемого жилого помещения и на переводной коэффициент, отражающий соотношение общей площади коммунальной квартиры (дома, секции) и жилой площади (площади занимаемых комнат) в коммунальной квартире (доме, секции).

22. В случае применения специальных технологий оказания услуг и выполнения работ наименования таких услуг и работ могут отличаться от наименований услуг и работ, указанных в минимальном перечне, при этом цели и результаты оказания услуг и выполнения работ должны соответствовать целям и результатам, указанным в минимальном перечне.

23. В перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень. В таком случае расценки на такие услуги и работы рассчитываются организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом.

24. В случае если в состав услуги и (или) работы включены услуги и работы, выполнение которых не предусмотрено в связи с конструктивными особенностями многоквартирного дома, особенностями состава внутридомовых инженерных систем, отсутствием земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, расчет расценок на оказание таких услуг, выполнение таких работ осуществляется организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, на основании сметы либо калькуляции затрат по каждому виду услуги и (или) работы.

25. Расценки на оказание услуг и выполнение работ, включенных в минимальный перечень, рассчитываются с учетом необходимой периодичностью оказания услуг и выполнения работ определяемой управляющей организацией и (или) ТСЖ, ЖСК.

26. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, может устанавливаться иная периодичность оказания услуг и выполнения работ, отличная от периодичности, указанной в предложении при условии, если это не приведет к ухудшению состояния общего имущества многоквартирного дома, снижению комфорта и безопасности проживания.

27. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

28. Содержание и ремонт многоквартирных домов осуществляются при обязательном соблюдении правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда на основании договора с управляющей организацией, в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, за счет средств собственников помещений.

29. Договор управления является двухсторонним и возмездным договором. Управляющая организация должна нести затраты на услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и получать вознаграждение за осуществление своей деятельности.

30. При планировании затрат на выполнение работ и услуг управляющая организация должна учитывать оптимальную численность работников управляющей организации конкретного профессионального состава, который необходим для качественного выполнения обязанностей, в зависимости от схемы управления, технико-экономических показателей, перечня и состава выполняемых работ, данных фотохронометражных наблюдений и других необходимых показателей для нормирования труда.

31. При определении численности работников и затрат на создание рабочих мест следует учитывать: требования к деятельности по управлению многоквартирными домами, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации;

перечень, состав и периодичность выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

площадь помещений (жилых и нежилых) в управляемых многоквартирных домах;

численность зарегистрированных граждан;

уровень технической оснащенности и автоматизации процессов управления многоквартирными домами;

обеспечения рабочих мест необходимой информацией и документацией, оргтехникой, программно-техническими средствами применительно к характеру выполняемых функций управления, а также с соблюдением правил охраны труда, техники безопасности.

32. В затратах на услуги и работы управления должны быть учтены основные функции:

1) руководство управляющей организации, в том числе:

организация и ведение управленческого учета;

документальное оформление управленческих решений, действий, связей;

организация документооборота;

упорядочение и хранение исполненной документации;

контроль своевременного исполнения приказов, поручений и распоряжений;

техническое обслуживание деятельности руководителя управляющей организации.

2) технический контроль и планирование, в том числе:

ведение технической документации;

документальное оформление действий при проведении технического контроля;

проведение обследований общего имущества многоквартирного дома и подготовка заключений;

планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и предоставлению коммунальных услуг;

подготовка предложений о перечнях, объемах и качестве услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения, обнаруженных по результатам осмотров общего имущества в многоквартирных домах, дефектов;

3) финансово-экономическая деятельность, в том числе:

организация и ведение бухгалтерского и налогового учета,

осуществление расчетов с подрядными организациями за выполненные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, с ресурсоснабжающими организациями за предоставленные коммунальные ресурсы;

разработка предложений по эффективному использованию части общего имущества в многоквартирных домах в целях привлечения дополнительных источников финансирования содержания общего имущества, повышения уровня комфортности проживания граждан в многоквартирных домах;

применение штрафных санкций к подрядным и ресурсоснабжающим организациям, выполняющим работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах и предоставляющим коммунальные ресурсы;

подомовое (адресное) определение расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, на работы и услуги по управлению многоквартирным домом;

определение платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома и коммунальные услуги для представления на общем собрании собственников помещений, а также в целях подготовки к участию в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами;

формирование отчетов для представления на общем собрании собственников по форме, в объемах и сроки, определенных условиями договора управления;

обеспечение работников всем необходимым для их деятельности: прием, хранение и отпуск товарно-материальных ценностей, а также контроль за их использованием;

определение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом права граждан на предоставление мер социальной поддержки и субсидий;

оформление платежных документов на оплату жилого помещения;

корректировка размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги: в случае их ненадлежащего качества и (или) перерывов, превышающих установленную продолжительность, при изменении тарифов на товары (услуги) организаций коммунального комплекса, при временном отсутствии потребителя, при изменении размера скидок и субсидий или их отмене, по показаниям приборов учета коммунальных ресурсов и др;

создание и ведение базы данных по лицевым счетам собственников помещений, нанимателей жилых помещений, арендаторов;

формирование отчетных данных по итогам месяца и обновление баз данных для следующего расчетного периода, подготовка и печать необходимой документации;

анализ финансовой информации и контроль поступления средств по плате за жилое помещение и по подрядным организациям, осуществляющим предоставление этих услуг, а также ввод полученной информации в базу данных;

рассмотрение жалоб и заявлений граждан по вопросам оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги;

выявление потребителей, имеющих задолженность по плате за жилое помещение;

принятие мер по взысканию задолженности, в том числе подготовка и направление уведомлений о необходимости погашения задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, оповещение по телефону, выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений по каждому конкретному собственнику помещения;

начисление пени в установленном договором размере при нарушении потребителями сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

выдача справок, выписок, пакетов документов для предоставления субсидий и других документов, перечень которых указан в договоре управления.

4) договорно-правовая деятельность, в том числе:

разработка и оформление договоров с подрядными организациями, выполняющими работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, и ресурсоснабжающими организациями;

заключение договоров аренды (или иных сделок на передачу прав пользования общим имуществом в многоквартирных домах);

заключение договоров управления с собственниками жилых помещений;

контроль за выполнением договорных обязательств;

перезаключение, расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон;

страхование риска гибели общего имущества в многоквартирном доме;

рассмотрение предложений и подготовка ответов на жалобы, заявления потребителей жилищно-коммунальных услуг по вопросам, связанным с выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлением коммунальных услуг;

представление интересов управляющей организации на судебных заседаниях по делам о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлении коммунальных услуг и их оплате;

подготовка материалов для судебного взыскания задолженности;

присутствие при описи имущества граждан и юридических лиц, являющихся владельцами помещений в многоквартирном доме, судебными приставами.

5) обеспечение раскрытия информации о деятельности, в том числе:

организация и подготовка документов для раскрытия информации о деятельности управляющей организации;

организация и администрирование программных средств, обеспечивающих раскрытие информации;

актуализация сведений о раскрытии информации.

6) работа с собственниками и потребителя, в том числе:

организация и проведение приема потребителей;

организация и проведение работ с собственниками многоквартирных домов, советами многоквартирных домов.

7) обеспечение кадрово-хозяйственной деятельности, в том числе:

подбор и контроль за персоналом;

организация учебно-методической работы по необходимым видам и формам подготовки и повышению квалификации работников управляющей организации;

осуществление контроля над состоянием охраны труда в организации;

хозяйственное обслуживание зданий и помещений управляющей организации в соответствии с правилами и нормами производственной санитарии и пожарной безопасности.

33. Затраты на выполнения работ и услуг по контролю за состоянием и использованием общего имущества в многоквартирных жилых домах и предоставление коммунальных услуг должны обеспечивать:

проведение плановых и внеплановых осмотров и контрольных проверок общего имущества в многоквартирных домах.

Оформление актов осмотров;

оценку соответствия эксплуатируемых объектов, установленным требованиям;

проведение эксплуатационного контроля;

регистрацию результатов осмотра в журнале эксплуатации;

принятие решения о приостановке эксплуатации и устранении выявленных дефектов, в случае несоответствия параметров конструкций и систем инженерного оборудования требованиям проектной документации;

контроль и обеспечение работ по подготовке общего имущества в многоквартирных домах к сезонным условиям эксплуатации;

контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг;

активирование выполненных работ и фактов невыполнения договорных обязательств;

прием и регистрация заявок от потребителей;

анализ причин аварийных ситуаций и разработка предложений по их предупреждению.

34. Затраты должны учитывать работы по обеспечению информацией потребителей, в том числе:

о требованиях к качеству и допустимой продолжительности перерывов при выполнении работ по содержанию, и ремонту общего имущества, и оказанию коммунальных услуг, сроку их представления и размерах финансовых санкций за нарушение установленных требований;

об обнаружении неполадок в работе внутримомовых инженерных систем (иного внутримомового оборудования) и сроках их устранения, а также плановых перерывах предоставления коммунальных услуг;

о проверке соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг требований к пользованию помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

35. При формировании затрат необходимо учитывать работы, связанные с приборным учетом, в том числе:

визуальный контроль состояния общедомовых приборов учета;

снятие показаний общедомовых приборов учета в порядке, установленном условиями договоров на приобретение коммунальных ресурсов;

принятие прибора учета (узла учета) в эксплуатацию;

проведение поверки приборов учета;

опломбирование прибора учета, установление антивандальных средств.

36. Затраты на диспетчерское обслуживание должны содержать, в том числе:

прием и регистрация заявок от граждан и юридических лиц, выяснение их причин и характера;

осуществление оперативной связи с соответствующими аварийно-диспетчерскими службами;

ведение диспетчерского журнала и другой технической документации;

осуществление связи с работниками бригад, находящихся на линии для оперативного контроля за ходом ликвидации аварий и предупреждения нарушений хода выполнения работ, а также причин их вызвавших;

составление отчетов о количестве, причинах и сроках ликвидации аварий.

37. С целью формирования затрат для проведения текущего ремонта должна производиться оценка физического износа конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов, путем их обследования визуальным способом (по внешним признакам износа).

38. До планирования строительных работ на общем имуществе многоквартирного дома должно быть произведено обследование конструкций, инженерных систем и других объектов общего имущества многоквартирных домов, в том числе при необходимости с привлечением специализированных организаций.

39. По результатам обследования составляются дефектные ведомости и (или) проектные заключения управляющей организацией либо органом управления объединения собственников многоквартирного дома.

40. Все выявленные неисправности и повреждения на общем имуществе многоквартирного дома должны быть учтены при подготовке предложений собственникам помещений многоквартирного дома для рассмотрения общим собранием или советом многоквартирного дома, если переданы ему полномочия.

41. Очередность выполнения работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме должна устанавливаться с учетом негативных последствий: во-первых, обеспечивающих безопасность проживания в многоквартирном доме по степени угрозы; во-вторых, создания комфортных условий по степени необходимости.

42. В случае не принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, управляющая организация, ТСЖ, ЖСК направляет предложения для установления платы за содержание жилого помещения в органы местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований), с учетом всех выявленных неисправностей и повреждений на общем имуществе многоквартирного дома.

43. Перечень и наименование работ по текущему ремонту должны иметь дополнительные данные для обеспечения соответствия государственным сметным нормативам технологии производства и конструктивных особенностей ремонтно-строительных работ.

44. Текущий ремонт проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию объекта недвижимости с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию).

45. Текущий ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению преждевременного износа конструкций, отделки и инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей в конструкциях и оборудовании, возникающих в процессе эксплуатации здания. По видам проводимых работ различаются:

а) текущий профилактический ремонт - ТПР, выявляемый и планируемый заранее по времени исполнения, объемам и стоимости;

б) текущий непредвиденный ремонт - ТНР, выявляемый в процессе эксплуатации и выполняемый, как правило, в срочном порядке.

46. Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровень:

а) кровельные покрытия - 10% в течении 3-х лет;

б) покрытия полов - 20% в течении 5-х лет;

в) остальные конструкции и инженерное оборудование - 12% от их общего объема данного конструктивного элемента в жилом здании;

г) фасадные покрытия - 5% от их общего объема данного элемента в жилом здании.

47. Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

48. Перечень и наименование работ по их устранению, с учетом примерного состава, прописанного в табличных формулировках таких работ. Это необходимо для обеспечения соответствия наименований работ, приведенных в таблицах, с наименованиями ремонтно-строительных работ, принятыми в сметно-нормативных документах.

49. В случае, если при производстве работ по текущему ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества, вследствие технологических и конструктивных особенностей, ремонтируемых конструкций и инженерных систем, необходимо будет произвести демонтаж или разрушение частей имущества, не входящего в состав общего имущества, работы по его восстановлению осуществляются за счет средств текущего ремонта общего имущества жилого дома, что должно быть отражено в объемах (актам обследования) проведения работ по текущему ремонту.