

**Управление
многоквартирными
домами.
В помощь собственнику**

Пермь 2013

Управление многоквартирными домами. В помощь собственнику.
Пермь, 2013 – 60 с.

Ответственный редактор:
О.П. Смирнов

Составители:
А.А. Жуков, Е.Г. Рожкова, С.Л. Шестаков

Издание подготовлено специалистами Пермского Фонда содействия ТСЖ, Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми.

Сборник содержит материалы, касающиеся вопросов управления многоквартирными домами. Приведены адаптированные нормативные материалы, определяющие правила по управлению многоквартирными домами, минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, методические материалы, поясняющие перечень работ по капитальному ремонту, приведен сравнительный анализ трех способов управления многоквартирным домом, порядок установки индивидуального прибора учета.

Издание предназначено для инициативных групп граждан, органов территориального общественного самоуправления, сотрудников управляющих организаций, должностных лиц органов местного самоуправления, некоммерческих организаций, работающих по жилищной тематике.

Издание осуществлено в рамках реализации ведомственной целевой программы администрации города Перми «Формирование рыночных механизмов и института собственников в сфере управления многоквартирными домами в городе Перми на 2013-2015 годы»

Вступление

Сборник, подготовленный специалистами Пермского Фонда содействия ТСЖ, Департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми, содержит материалы, касающиеся непосредственных вопросов управления многоквартирными домами.

Приведены адаптированные нормативные материалы, определяющие правила по управлению многоквартирными домами, минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приведен сравнительный анализ трех способов управления многоквартирным домом.

Особое внимание уделено правилам осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416, а также минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, определенным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290.

В совокупности эти документы имеют решающее значение для эффективности управления домами в интересах собственников в среднесрочной перспективе.

Издание предназначено для инициативных групп граждан, органов территориального общественного самоуправления, сотрудников управляющих организаций, должностных лиц органов местного самоуправления, некоммерческих организаций, работающих по жилищной тематике.

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (МКД)

Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416

Управление многоквартирным домом - выполнение стандартов,

направленных

- на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
 - надлежащее содержание общего имущества в МКД;
 - решение вопросов пользования общим имуществом в МКД;
 - предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД,
- определенных решением собственников помещений в МКД.

Управление многоквартирным домом осуществляется в отношении каждого отдельного МКД как самостоятельного объекта управления. При этом учитывается

- состав общего имущества МКД;
- конструктивные особенности МКД;
- степень физического износа МКД;
- техническое состояние общего имущества МКД;
- геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома;
- минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290)

Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома должно обеспечивать

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и общим имуществом МКД;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества МКД, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг, установленными Правительством РФ.

Надлежащее содержание общего имущества МКД осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ

- в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- о техническом регулировании;
- пожарной безопасности;
- защите прав потребителей.

Стандарты управления многоквартирным домом

1

прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в МКД (Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.). При необходимости их актуализация и восстановление.

2

сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме). Актуальные списки ведутся в электронном виде и (или) на бумажных носителях. При этом соблюдаются требования законодательства РФ о защите персональных данных.

3

подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме:

- разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня работ и услуг;
- в ТСЖ (ЖСК) - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ. Указываются источники покрытия таких потребностей;
- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД. Осуществление действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме. При этом можно использовать механизмы конкурсного отбора;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД и пользования этим имуществом. Организация предварительного обсуждения этих проектов.

4

организация

- собственниками помещений в МКД,
- органами управления ТСЖ (ЖСК),
- управляющей организацией, если это предусмотрено договором управления МКД,
- рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, общим собранием членов ТСЖ (ЖСК) (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением МКД:
- уведомление собственников помещений в МКД, членов ТСЖ (ЖСК) о проведении собрания;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД, членов ТСЖ (ЖСК) с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
- документальное оформление решений, принятых собранием;
- доведение до сведения собственников помещений в МКД, членов ТСЖ (ЖСК) решений, принятых на собрании.

5

организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;
- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- заключение с собственниками и пользователями помещений в МКД договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида;

- заключение договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ);
- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфорта проживания в этом доме;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ. Документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

6

взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

7

- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и коммунальные услуги;
- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- осуществление управляющими организациями, ТСЖ (ЖСК) расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ.

8

- обеспечение собственниками помещений в МКД, органами управления ТСЖ (ЖСК) контроля
- за исполнением решений собрания,
- за выполнением перечней услуг и работ,
- за повышением безопасности и комфортности проживания,
- за достижением целей деятельности по управлению МКД.
- Обеспечение контроля осуществляется:
- предоставление собственникам помещений в МКД отчетов об исполнении обязательств по управлению МКД. Периодичность и объем отчетов установлены решением собрания и договором управления МКД;
- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД (Постановление Правительства РФ N 731 от 23.09.2010г.);
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД;
- обеспечение участия представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в МКД для утверждения в зависимости от способа управления МКД

управляющей организацией

**ТСЖ
или ЖСК**
соответственно

в случае непосредственного управления - одним из таких **собственников**

По требованию собственников помещений в МКД для подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, ТСЖ (ЖСК) обязаны представить:

- акт обследования технического состояния МКД;
- иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях);
- при необходимости - заключения экспертных организаций.

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

Перечень услуг и работ должен содержать:

- объемы,
- стоимость,
- периодичность,
- и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания



Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, ТСЖ (ЖСК) **обязаны организовать аварийно-диспетчерское обслуживание** МКД. Это может быть заключение договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.



МКД с количеством квартир более 12, с непосредственным управлением - положения об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания

- включаются в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,
- включаются в договоры с ресурсоснабжающими организациями,
- заключается договор на осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания с организацией, осуществляющей такую деятельность.



МКД с количеством квартир не более 12, с непосредственным управлением - аварийно-диспетчерское обслуживание может осуществляться путем заключения собственниками договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба

1

осуществляет:

- повседневный контроль за работой внутридомовых инженерных систем МКД;
- регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в МКД об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;
- принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

2

обеспечивает с помощью системы диспетчеризации:

- контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
- громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов, собственниками и пользователями помещений в МКД, дворниками.

3

осуществляется работа круглосуточно;

полученные сведения в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования отражаются в специальных журналах.

4

обеспечивает:

- незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри МКД;
- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

Аварийно-диспетчерская служба

5

- сообщает о случившемся при аварийной ситуации, о повреждении внутридомовых инженерных систем в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций;
- устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб.

6

управляющая организация, застройщик - управляющая организация, ТСЖ (ЖСК) в случае заключения договора на оказание аварийно-диспетчерских услуг с организацией, осуществляющей соответствующую деятельность, представляет в аварийно-диспетчерскую службу:

- комплект технической документации на все объекты, сети и сооружения,
- схемы всех отключающих и запорных узлов внутридомовых инженерных систем,
- планы подземных коммуникаций,
- иную документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания.

7

Управляющая организация, застройщик - управляющая организация, ТСЖ (ЖСК) обеспечивают свободный доступ сотрудников аварийно-диспетчерской службы в помещения общего имущества в МКД, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

**Прием и выполнение заявок собственников
и пользователей помещений в МКД
аварийно-диспетчерской службой**

Заявки принимаются:

- при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу,
- посредством телефонной связи,
- с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах МКД и кабинах лифтов,
- с помощью других возможных средств связи.

Регистрация заявок собственников и пользователей помещений в МКД осуществляется:

- в журнале заявок,
- в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить:

- хранение журнала заявок в своем помещении;
- ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в МКД с записями, внесенными в журнал учета заявок.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом

- в случае принятия на общем собрании собственников решения о смене способа управления;
- в случае истечения срока действия договора управления МКД;
- в случае досрочного расторжения договора управления МКД;

- уполномоченное собранием лицо;
- орган управления ТСЖ (ЖСК)
- в течение 5 рабочих дней направляет уведомление о принятом на собрании решении. К уведомлению прикладывается копия данного решения.

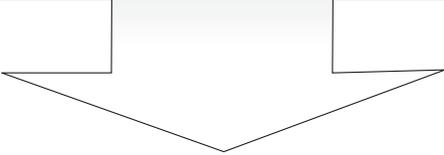
- организации, ранее управлявшей этим домом;
- в орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора (в Государственную инспекцию жилищного надзора);
- орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля.

Уведомление должно содержать

- наименование организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом;
- адрес данной организации;
- при непосредственном управлении – сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления МКД.

Организация, ранее управлявшая МКД и получившая уведомление, передает по акту приема-передачи за 30 дней до прекращения договора управления МКД:

- техническую документацию на МКД;
- иные документы, связанные с управлением МКД;
- списки собственников и нанимателей помещений в МКД, а лиц, использующих общее имущество в МКД на основании договоров.

- 
- организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом;
 - органу управления ТСЖ или ЖСК;
 - случае непосредственного управления МКД - одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления МКД. Если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме.



состав технической документации на МКД и иные документы, связанные с управлением МКД определен Правилами содержания общего имущества в МКД (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491)



подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества в МКД.

В случае отсутствия у организации, ранее управлявшей МКД, одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах содержания общего имущества в МКД, которые были переданы ей в установленном порядке:

такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления принять меры к восстановлению таких документов и после этого в установленном порядке передать их по отдельному акту приема-передачи.

Организация, ранее управлявшая МКД

- устанавливает, что сообщение исходит от указанной в уведомлении организации,
- подтверждает получение уведомления,
- уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов.

Передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи. Акт приема-передачи должен содержать:

- сведения о дате и месте его составления,
- перечень передаваемых документов.

Разногласия по количественному и (или) качественному составу документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи.

Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

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

Определен Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290

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

1

Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2

Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

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

- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
- выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4

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

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5

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

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

- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
- выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6

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

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
- выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
- выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
- проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10

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

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов

- проверка состояния внутренней отделки.

При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12

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

- проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13

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

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

1

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2

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

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

3

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

- определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;
- устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);
- очистка от сажи дымоходов и труб печей;
- устранение завалов в дымовых каналах.

4

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

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

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5

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

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- очистка и промывка водонапорных баков;
- проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

6

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

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

7

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

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

8

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

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
- организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, – организация проведения работ по их устранению.

9

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

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

1

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

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

2

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

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

3

Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

4

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

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
- вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртуть-содержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

5

Работы по обеспечению требований пожарной безопасности -

- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

6

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

Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов

Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

Ремонт внутридомовых инженерных систем электро -, тепло -, газо -, водоснабжения, водоотведения

1

Ремонт или замена инженерных систем:

холодного водоснабжения

- ремонт или замена водомерных узлов;
- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;
- замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру;
- ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок;
- ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.

ремонт или замена системы канализования и водоотведения

- ремонт или замена выпусков, сборных трубопроводов, стояков и вытяжек;
- замена задвижек при их наличии.

**ремонт
или
замена
системы
горячего
водоснабжения**

- ремонт или замена ТРЖ, теплообменников, бойлеров, насосных установок и другого оборудования (в составе общего имущества) в комплексе для приготовления и подачи горячей воды в распределительную сеть;
- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;
- замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру.

**ремонт
или замена
системы
отопления**

- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;
- замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к отопительным приборам в жилых помещениях;
- перегруппировка или замена отопительных приборов в местах общего пользования и замена в жилых помещениях отопительных приборов, не имеющих отключающих устройств;
- установка, ремонт или замена в комплексе оборудования ИТП (индивидуальных тепловых пунктов) и при наличии повысительных насосных установок при их наличии.

**ремонт
или замена
системы
газоснабжения**

- ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков;
- замена запорной и регулировочной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков к бытовым газовым приборам в жилых помещениях.

**Ремонт
или замена
системы
электроснабжения**

- ремонт или замена ГРЩ (главный распределительный щит), распределительных и групповых щитов;
- ремонт или замена внутридомовых разводящих магистралей и стояков коммунального и квартирного освещения;
- замена ответвлений от этажных щитков или коробок квартирных счётчиков и установочных и осветительных приборов коммунального освещения;
- замена электрических сетей для питания электрооборудования лифтов и электрооборудования для обеспечения работы инженерных систем.

2

Модернизация инженерных систем

- обязательное применение модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и др. и запретом на установку стальных труб
- перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;
- замена осветительных приборов для нужд коммунального освещения на энергосберегающие;
- переоборудование тепловых пунктов и водомерных узлов.

3

Замена печного отопления на центральное с устройством

- котельных,
- теплопроводов и
- тепловых пунктов;
- крышных и иных автономных источников теплоснабжения.

4

Оборудование системами

- холодного водоснабжения,
- горячего водоснабжения,
- канализации,
- газоснабжения

с устройством

- газоходов,
- водоподкачек,
- бойлерных

с присоединением

к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м

Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт

1

Ремонт и замена лифтового оборудования с его модернизацией:

- ремонт или полная замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;
- ремонт при необходимости шахт, замена приставных шахт;
- ремонт машинных помещений;
- ремонт, замена элементов автоматизации и диспетчеризация лифтового оборудования
- оборудование устройств, необходимых для подключения к действующим системам автоматизация и диспетчеризация лифтового оборудования.

Ремонт крыш

1

Ремонт конструкций крыш

из деревянных
конструкций

- Ремонт с частичной заменой
 - стропильных ног,
 - мауэрлатов,
 - обрешетки сплошной и разряженной из брусков;
- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций;
- утепление подкровельного (чердачного) перекрытия;
- ремонт (замена слуховых окон).

из железобетонных
стропил
и кровельных
настилов

- устранение неисправностей железобетонных стропил и кровельных настилов;
- утепление подкровельного (чердачного) перекрытия
- ремонт стяжки для кровельного покрытия.

2

Замена покрытий крыш

- полная замена металлического покрытия крыш с устройством примыканий;
- полная замена покрытия кровли из рулонных битумородных материалов (рубероид) на кровли из наплавляемых материалов с устройством примыканий;
- полная замена покрытия кровли из штучных материалов (шифер, черепица и т.п.) с устройством примыканий.

3

Ремонт или замена системы водоотвода (свесы, желоба, разжелобки, лотки) с заменой водосточных труб и изделий (наружных и внутренних)

4

Ремонт или замена надкровельных элементов

- ремонт лазов на кровлю
- ремонт продухов, ремонт или замена слуховых окон и других устройств для вентиляции чердачного пространства;
- смена колпаков на оголовках дымовентблоков и вентшахт;
- смена покрытий парапетов, брандмауэров, надстроек;
- ремонт (штукатурка, покраска) и утепление дымовентиляционных блоков и лифтовых шахт;
- восстановление или смена ограждения на чердачной кровле.

5

Переустройство неветилируемых совмещенных крыш на вентилируемые с утеплением подкровельного (чердачного) перекрытия

Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах

1

Ремонт участков стен подвалов и пола

2

Утепление стен и надподвальных перекрытий подвальных помещений

3

Гидроизоляция стен и пола подвала

4

Ремонт технических помещений с установкой металлических дверей

5

Ремонт продухов, подвальных окон, прямков, и наружных дверей

6

Герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах (выполняется при ремонте сетей)

7

Ремонт отмостки

8

Ремонт или замена дренажной системы

Утепление и ремонт фасадов

1

Ремонт фасадов, не требующих утепления

- Ремонт штукатурки (фактурного слоя), включая архитектурный ордер;
- Ремонт облицовочной плитки;
- Окраска по штукатурке или по фактурному слою;
- Ремонт и восстановление герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий;
- Ремонт и восстановление со стороны фасада герметизации стыков оконных и дверных проемов мест общего пользования;
- Окраска со стороны фасада оконных переплетов;

1

- ремонт ограждающих стен;
- ремонт и замена окон и балконных дверей (в составе общего имущества);
- ремонт или замена входных наружных дверей.

2

Работы по ремонту фасадов, требующих утепления

- ремонт и утепление ограждающих стен с последующей отделкой поверхностей;
- ремонт окон и балконных дверей (в составе общего имущества) или замена на окна и двери в энергосберегающем конструктивном исполнении (оконные блоки с тройным остеклением и др.) с последующим их утеплением (герметизацией);
- ремонт входных наружных дверей с последующим их утеплением или замена на металлические двери в энергосберегающем конструктивном исполнении.

3

Общие для обеих групп зданий работы

- ремонт балконов с заменой при необходимости консолей, гидроизоляции и герметизацией с последующей окраской;
- усиление конструкций козырьков над входами и последними этажами с последующей отделкой поверхностей;
- усиление конструкций карнизных блоков с последующей отделкой поверхностей;
- смена оконных отливов;
- смена водосточных труб;
- ремонт и утепление цоколя.

Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)

1

Установка

1. коллективных (общедомовых) приборов учета потребления:

- тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- потребления холодной воды,
- электрической энергии,
- газа

2. узлов управления ресурсами, с оборудованием устройств автоматизации и диспетчеризации для обеспечения дистанционного учёта и управления.

Ремонт фундаментов многоквартирных домов

1

Работы по ремонту или замене фундаментов.

- заделка и расшивка стыков, швов, трещин элементов фундаментов. Устройство защитного слоя;
- устранение местных дефектов и деформаций путем усиления фундамента.

Порядок установки индивидуальных приборов учета (по Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ № от 19.09.2013 № 824)

Исполнитель (управляющая компания или ТСЖ (ЖСК)) осуществляет ввод прибора учета в эксплуатацию, установленного собственником.

Собственник жилого или нежилого помещения подает исполнителю заявку на ввод прибора учета в эксплуатацию.

В заявке указывается следующая информация:

- сведения о потребителе;
- предлагаемая дата и время ввода установленного прибора учета в эксплуатацию;
- тип и заводской номер установленного прибора учета, место его установки;
- сведения об организации, осуществившей монтаж прибора учета;
- показания прибора учета на момент его установки;
- дата следующей поверки.

К заявке прилагаются:

- копия паспорта на прибор учета,
- копии документов, подтверждающих результаты прохождения последней поверки прибора учета (кроме новых приборов учета).

Исполнитель может согласиться с предложенной датой осуществления ввода прибора учета либо согласовывать с собственником новую дату.

Предложение о новых дате и времени направляется потребителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня получения заявки.

Предложенная **новая дата осуществления работ не может быть позднее 15 рабочих дней** со дня получения заявки.



В случае если **исполнитель не явился в определенное время, прибор учета считается введенным в эксплуатацию** с даты направления в адрес исполнителя заявки, и с этой даты его показания учитываются при определении объема потребления коммунальных услуг.



Установленный прибор учета должен быть **введен в эксплуатацию не позднее месяца**, следующего за датой его установки.



Исполнитель обязан осуществлять расчет размера платы за соответствующую коммунальную услугу по показаниям установленного прибора учета, **начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию.**

Исполнитель при вводе в эксплуатацию проверяет прибор учета:

- соответствие заводского номера на приборе учета номеру, указанному в его паспорте;
- соответствие прибора учета технической документации изготовителя прибора, в том числе комплектации и схеме монтажа прибора учета;
- наличие знаков последней поверки (кроме новых приборов учета);
- работоспособность прибора учета;

осуществляет установку контрольных пломб на прибор учета;

оформляет и подписывает акт ввода прибора учета в эксплуатацию.

Акт ввода прибора учета в эксплуатацию составляется в двух экземплярах содержит:

- дата, время и адрес ввода прибора учета в эксплуатацию;
- ФИО, должности и контактные данные лиц, принимавших участие в процедуре ввода прибора учета в эксплуатацию;
- тип и заводской номер установленного прибора учета, место его установки;
- решение о вводе или об отказе от ввода прибора учета в эксплуатацию с указанием оснований такого отказа;

- в случае ввода прибора учета в эксплуатацию показания прибора учета на момент завершения процедуры ввода прибора учета в эксплуатацию и указание мест на приборе учета, где установлены контрольные одноразовые номерные пломбы (контрольные пломбы);
- дата следующей поверки.

подписывается потребителем и представителями исполнителя, принимавшими участие в процедуре ввода прибора учета в эксплуатацию.



Ввод приборов учета в эксплуатацию осуществляется исполнителем без взимания платы.

Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях:

- а) неотображения приборами учета результатов измерений;
- б) нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки;
- в) механического повреждения прибора учета;
- г) превышения допустимой погрешности показаний прибора учета;
- д) истечения межповерочного интервала поверки приборов учета.

Если прибор учета вышел из строя, потребитель обязан:

- незамедлительно известить об этом исполнителя,
- сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя
- обеспечить устранение выявленной неисправности в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя.
- если требуется демонтаж прибора учета, известить исполнителя о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня.

Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.



Установленный прибор учета, в том числе после поверки, опломбируется исполнителем без взимания платы с потребителя.

Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом

Характеристика	Управление управляющей организацией	Непосредственное управление собственниками помещений в МКД		Товарищество собственников жилья
		В МКД, менее 12 квартир	В МКД, более 12 квартир	
Кто принимает решения по ключевым вопросам управления многоквартирным домом	Общее собрание собственников помещений в МКД	Общее собрание собственников помещений в МКД	Общее собрание собственников помещений в МКД	Общее собрание членов ТСЖ, общее собрание собственников помещений в МКД
Кто занимается управлением / осуществляет функции управления МКД	Управляющая организация	Совместно все собственники помещений в МКД	Совместно все собственники помещений в МКД	Органы управления ТСЖ: <ul style="list-style-type: none"> ■ общее собрание членов ТСЖ, ■ правление ТСЖ – постоянно действующий орган, подотчетный общему собранию членов ТСЖ

<p>Договоры, заключаемые УК, ТСЖ</p>	<p>ч. 1 ст. 162 ЖК РФ: договор управления с собственниками помещений в МКД, ч. 12 ст. 161 ЖК РФ: договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией</p>	<p>ч. 1 ст. 164 ЖК РФ: договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с собственниками помещений в МКД</p>	<p>ч. 6 ст. 155 ЖК РФ: договоры на оказание услуг и выполнение работ с собственниками помещений в МКД, не являющимися членами ТСЖ, ч. 1 ст. 137 ЖК РФ: договоры обеспечения, управление многоквартирным домом ч. 12 ст. 161 ЖК РФ: договоры ресурсоснабжения с РСО</p>	<p>ч. 1 ст. 137 ЖК РФ: договор управления МКД с управляющей организацией</p>
--------------------------------------	---	--	---	---

<p>Договоры, заключаемые собственниками помещений в МКД</p>	<p>ч. 1 ст. 162 ЖК РФ: договор управления с управляющей организацией</p>	<p>ч. 1 ст. 164 ЖК РФ: договоры на оказание услуг и (или) выполнение работ с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности,</p> <p>ч.2 ст. 164 ЖК РФ: договоры, содержащие условия предоставления коммунальных услуг с ресурсными организациями (каждый собственник)</p>	<p>ч. 1.1 ст. 164 ЖК РФ: договоры оказания услуг и (или) выполнения работ в данном доме с управляющей организацией,</p> <p>ч.2 ст. 164 ЖК РФ: договоры, содержащие условия предоставления коммунальных услуг с ресурсными организациями (каждый собственник)</p>	<p>Члены ТСЖ не заключают договоры с ТСЖ, так как они подчиняются уставу ТСЖ</p> <p>ч. 6 ст. 155 ЖК РФ: не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в МКД, в котором создано ТСЖ, заключают с ТСЖ договоры на оказание услуг и выполнение работ</p>
---	---	--	--	---

<p>Предмет договоров, заключаемых собственниками помещений в МКД</p>	<p>ч. 2 ст. 162 ЖК РФ: оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества предоставления коммунальных услуг, осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом</p>	<p>ч. 1.2 ст. 164 ЖК РФ: оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, ч. 2 ст. 164 ЖК РФ: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление</p>	<p>ч. 6 ст. 155 ЖК РФ: оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом</p>
--	--	--	---

<p>Утверждение условий договоров, заключаемых собственниками помещений в МКД</p>	<p>ч. 1 ст. 162 ЖК РФ: условия договора управления утверждаются на общем собрании собственников. Договор управления считается заключенным, если его подписали собственники помещений, обладающие более 50% голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме</p>	<p>ч. 1.1. ст. 164 ЖК РФ: договор о содержании общего имущества заключается на основании решения общего собрания собственников (собрание определяет необходимость утверждения условий на общем собрании и вправе поручить согласование таких условий председателю совета многоквартирного дома). Договор считается заключенным если его подписали все или большинство собственников помещений в МКД</p>	<p>_____</p>
--	---	--	--------------

Начало деятельности по управлению МКД	<p>ч. 7 ст. 162 ЖК РФ: не позднее, чем через 30 дней со дня подписания (заключения) или с даты, указанной в договоре управления</p>	<p>ч. 1.1. ст.164 ЖК РФ: с даты, указанной в договоре о содержании общего имущества</p>	<p>п. 3 ст. 49 ГК РФ: с момента государственной регистрации в качестве юридического лица</p>	<p>ч.7 ст. 162 ЖК РФ: не позднее, чем через 30 дней со дня подписания (заключения) или с даты, указанной в договоре управления</p>
Срок действия договора, заключенного собственниками	<p>ч. 5 ст. 162 ЖК РФ: не менее 1 года и не более 5 лет</p>	<p>ч. 1.2 ст. 164 ЖК РФ: нет ограничений – срок согласовывается в договоре</p>	нет ограничений	—
Оплата услуг по договорам, заключенным собственниками помещений в МКД	<p>ч. 7 ст. 155 ЖК РФ: Оплата по договору управления осуществляется путем внесения в УК: ■ платы</p>	<p>ч. 8 ст. 155 ЖК РФ: плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими деятельность</p>	<p>Плата вносится на расчетный счет ТСЖ: ч. 5 ст. 155 ЖК РФ: члены ТСЖ вносят обязательные платежи и</p>	<p>ч. 6.1 ст. 155 ЖК РФ: плата за коммунальные услуги вносится собственниками, не являющимися членами ТСЖ</p>

	<p>за содержание и ремонт общего имущества</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ платы за коммунальные услуги ■ иных платежей за оказание иных услуг (выполнение иных работ) 		<p>(или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий ремонт, коммунальных услуг, ч. 6 ст. 155 ЖК РФ не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в МКД, в котором создано ТСЖ, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги</p>	<p>управляющей организации. Плата за содержание и ремонт вносится на расчетный счет ТСЖ.</p>
--	---	--	--	--

<p>Осуществление контроля за исполнением договора</p>	<p>Осуществляются собственниками помещений в МКД п. 5</p> <p>ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ</p> <p>Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в рамках заключенных договоров на предоставление услуг/ выполнение работ, за качеством предоставляемых коммунальных услуг в рамках заключенных договоров с РСО</p>	<p>Осуществляется собственниками помещений в МКД</p> <p>п. 5 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ</p> <p>Совет многоквартирного дома осуществляет контроль: за оказанием услуг и (или) выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в рамках заключенных договоров на предоставление услуг/ выполнение работ, за качеством предоставляемых коммунальных услуг в рамках заключенных договоров с РСО</p>	<p>ст. 143.1 ЖК РФ:</p> <p>члены ТСЖ и собственники, не являющиеся членами ТСЖ вправе получить от органов управления ТСЖ необходимую информацию о деятельности, заключенных с документами, именуемыми отношением к деятельности ТСЖ, обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСЖ</p>	<p>ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ:</p> <p>ТСЖ осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору</p>
---	---	--	--	---

	коммунальных услуг в рамках договора управления МКД		<p>ст. 150 ЖК РФ: ревизионная комиссия ТСЖ вправе проводить проверки финансовой деятельности ТСЖ и представлять их результаты общему собранию членов ТСЖ</p>	
<p>Ответственность перед собственниками</p>	<p>ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение всех работ,</p>	<p>ч. 2.1. ст. 161 ЖК РФ лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление несут ответственность перед собственниками помещений в МКД за</p>	<p>ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ: ТСЖ несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и выполнение всех работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества и соблюдение Правил № 491, за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям Правил № 354.</p>	

	<p>обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества и соблюдение Правил № 491, за предоставление коммунальных услуг, качество которых должностные органы должны соответствовать требованиям Правил № 354.</p>	<p>выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами</p>	
<p>Предоставление собственникам отчета о деятельности</p>	<p>п. 11 ст. 162 ЖК РФ: ежегодно в 1-м квартале года, следующего за отчетным</p>	<p>не предоставляет отчет</p>	<p>п. 11 ст. 162 ЖК РФ: ежегодно в 1-м квартале года, следующего за отчетным</p> <p>В соответствии с уставом ТСЖ</p>

<p>Раскрытие информации в соответствии со Стандартом, утвержденным Постановлением Правительством РФ от 23.09.2010 № 731</p>	<p>Информация раскрывается УК на:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ официальных сайтах в сети Интернет, ■ информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации; ■ основании запросов, поданных в письменном или электронном виде 	<p>Не раскрывают информацию</p>	<p>ТСЖ раскрывает информацию на:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ официальных сайтах в сети Интернет, ■ информационных стендах (стойках) в помещении МКД; ■ основании запросов, поданных в письменном виде 	<p>Информация раскрывается УК на:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ официальных сайтах в сети Интернет, ■ информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации; ■ основании запросов, поданных в письменном или электронном виде
---	--	---------------------------------	---	--

Содержание

Вступление.....	3
По материалам основных правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (Утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416).....	4
Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Определен Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290)	19
О перечне работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (В соответствии с методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»).....	37
Порядок установки индивидуальных приборов учета (по Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с учетом изменений, внесенных Постановлением Правительства РФ № от 19.09.2013 № 824)	46
Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом (со ссылками на законы Российской Федерации).....	49