Школа Жилищного Просвещения

Тема семинара:

СТАНДАРТЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАР-ТИРНЫМ ДОМОМ

Раздел 1. Нормативно-правовая база управления многоквартирным домом

1. Раздел VIII «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ;
2. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

Раздел 1. Нормативно-правовая база управления многоквартирным домом

3. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

Раздел 1. Нормативно-правовая база управления многоквартирным домом

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

Раздел 1. Нормативно-правовая база управления многоквартирным домом

5.Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Раздел 1. Нормативно-правовая база управления многоквартирным домом

6.Постановление государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

7.Приказ министерства регионального развития Российской Федерации от 01 июня 2007 г. № 45 «Об утверждении положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;

Раздел 1. Нормативно-правовая база управления многоквартирным домом

8.Постановление Правительства РФ от 27 марта 2018 г. № 331 «О внесении изменений в некоторые акты правительства российской федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов правительства российской федерации»;

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- **Прием, хранение и передача документации на многоквартирный дом, ключей от помещений, и электронных кодов доступа к оборудованию, входящих в состав общего имущества, иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им;**

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- **Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме;**

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- **Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества, для их рассмотрения общим собранием собственников помещений, в том числе:**
  - **Разработка перечня услуг и работ (либо формирование годового плана) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;**

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень, с указанием источников покрытия таких потребностей;
- Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений, членов товарищества или кооператива вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом;
- Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания:
  - Определение способа оказания услуг и выполнения работ;

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- Заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания:
  - Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем.

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе
  - Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг;

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения.

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе
  - Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления;

Раздел 2. Стандарты управления многоквартирным домом

- Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом;
- Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений;
- Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Раздел 3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества

- Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения
- Для подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня необходимо представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

Раздел 3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества

- 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 собственников помещений

Раздел 4. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, круглосуточную регистрацию и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, и принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Раздел 5. Организация взаимодействия с собственниками и пользователями помещений при осуществлении управления многоквартирным домом

- Обеспечивается посредством предоставления возможности личного обращения в действующий офис управляющей организации, либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в случае заключения управляющей организацией с указанным центром договора, предусматривающего возможность обеспечения такого взаимодействия
- Запись на прием осуществляется непосредственно в представительстве управляющей организации, по телефону управляющей организации или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

Раздел 6. Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом

Осуществляется посредством размещения:

- **Наименования, контактных данных и режима работы управляющей организации, товарищества или кооператива;**
- **Уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений;**
- **Уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.**
- **Иной значимой информации.**