**Тема 35: «Минимум управления: какие виды работ управляющая организация должна выполнять в многоквартирном доме?»**

(Слайд 2) В 2013 году Правительством России были утверждены Правила, которые устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению МКД *(Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления управления многоквартирными домами» (далее – Правила № 416)).* Данные правила применяются:

* при непосредственной форме управления;
* при управлении домом ТСЖ, ЖСК ЖК или иными специализированными потребительскими кооперативами, осуществляющими управление МКД без заключения договора управления с управляющей организацией;
* при управлении домом управляющей компанией (УК);
* при управлении домом застройщиком до заключения договора управления МКД с управляющей организацией.

(Слайд 3) Правила предусматривают выполнение в доме следующих стандартов:

* хранение технической и иной документации на жилой дом;
* сбор, обновление и хранение информации о собственниках и квартиросъемщиках;
* выявление расхитителей энергоресурсов: проверки, рейды и т.д.;
* подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества;
* проведение общих собраний собственников помещений МКД;
* организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;
* для УК - заключение договора с аварийно-диспетчерской службой; взаимодействие с лифтовой компанией (при наличии лифтов); заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов, контроль качества предоставляемых услуг, перерасчет платы при поставке некачественных услуг;
* аккумулирование средств от предоставленных ресурсов и услуг и оплата поставщикам;
* 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 многоквартирным домом;
* борьба с задолженностью;
* раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом *(постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731);*

Одним из основополагающих документов, регламентирующих деятельность УК по содержанию МКД, является Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Правила №491). Этот документ определяет основные принципы, на которых должен быть заключен договор управления МКД.

**Договор**

(Слайд 4) Главный документ, скрепляющий отношения между собственниками и УК – это договор. В нем описаны основные права и обязанности обеих сторон. Ознакомиться с договором желательно каждому жильцу.

Примерные условия договора управления МКД изложены в Приказе Минстроя России от 31 июля 2014 года № 411/пр. Прописанные в договоре условия одинаковы для всех проживающих в МКД. Как правило в документе указан срок, в течение которого УК занимается предоставлением коммунальных услуг, ведением хозяйства и ремонтом дома (ст. 162 ЖК РФ). Также указывается состав имущества жилого дома, его адрес, порядок и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества, порядок расчета платы за содержание и ремонт, процедура предоставления коммунальных услуг и срок документа. Он не может быть меньше одного года. Максимальный срок договора — пять лет.

С момента заключения такого договора УК обязана строго соблюдать все нормативно-правовые акты, регламентирующие ее работу.

**Минимальный перечень работ и услуг**

(Слайд 5) Мало кто из собственников знает о существовании минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД *(Постановление Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – минимальный перечень)).* Тем не менее он есть и УК должна при разработке услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества это учитывать, а в случае управления домом ТСЖ или ЖСК - формировать годовой план содержания и ремонта общего имущества.

При этом УК не имеет права без согласия жильцов выйти за рамки сборов финансовых средств по строке «Содержание общего имущества».

Согласно данному перечню УК должна выполнять эксплуатационно-ремонтные работы, к которым относятся:

* выполнение мероприятий для обеспечения безопасности проживания жильцов в доме, поддержанию его архитектурного облика; проведение текущего ремонта; содержание фасада дома в надлежащем состоянии: очистка стен, дверей и окон от объявлений и надписей или закрашивание граффити;
* осмотр имущества многоквартирного дома (должен проводиться перед отопительным сезоном и после него, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций); подготовка дома к осенне-зимнему периоду: проведение промывки и опрессовки системы отопления;
* очистка крыши от снега и наледи в зимний период;
* проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
* организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
* прочистка канализации общедомовых стояков;
* проведение мероприятий по дезинфекции и дезинсекции подвалов и придомовой территории;
* работы по восстановлению оконных рам и остекления в подъезде или техническом этаже в случае их отсутствия или поломки;
* ремонтные работы крыши в случае её протечки;
* контроль за состоянием внутридомовых сетей, по которым жильцы получают коммунальные ресурсы;
* соблюдение правил пожарной безопасности;
* уборка подъездов и придомовых территорий, а конкретнее земельного участка, который находится под многоквартирным домом;
* вывоз мусора, в том числе и от юридических лиц, офисы которых расположены в данном многоквартирном дома;
* контроль за эксплуатацией общедомовых счетчиков;
* по согласованию с соответствующими инстанциями внедрение энергосберегающих программ, направленных на эффективное использование поставляемых ресурсов и т.д.

Если для выполнения вышеперечисленных обязанностей УК объективно потребовались дополнительные средства, УК должна провести внеочередное собрание собственников помещений в МКД, с вынесением данного вопроса на повестку дня.

**Отчет о проделанной работе**

(Слайд 6) Отчитаться о проделанной работе, о расходах, понесенных в рассматриваемый период, и принять решение о стоимости ее услуг на следующий год УК должна на общем собрании собственников, которое проводится не реже одного раза в год. Если на собрание не утвердило тариф, то его определяет орган местного самоуправления (ст. 158 ЖК РФ).

Стоит отметить, что годовой отчет о проделанной работе будет содержать ровно ту информацию, которая будет прописана в договоре управления. Ни больше, ни меньше. Поэтому, подписывая договор управления, убедитесь, удовлетворяют ли вас его условия?

В идеале отчет УК должен содержать информацию о результатах деятельности по услугам относительного МКД, с учетом тарификации коммунальных услуг, стоимости текущего ремонта, технического обслуживания по дому, цен по благоустройству территории придомового значения, а также общественных помещений, оплата санитарного содержания дома, документы по доходам и расходам. Убедитесь, что в рамках документа будут отображены долги не только в отношении жильцов по предоставленным коммунальным услугам, но и задолженность УК перед ресурсоснабжающими организациями.

Кроме информации по объемам предоставленных услуг и выполненных работ, не лишней будет информация о тех работах и услугах, что были предусмотрены договором, но фактически не были выполнены.

К отчету могут быть приложены следующие документы:

* ежемесячный план работ, связанных с обслуживанием дома и выполнением текущего ремонта;
* акты очередных, специальных и сезонных технических осмотров, включая акты планово-предупредительного ремонта (ППР) и подготовки к зиме;
* заключения комиссионных обследований здания, конструкций, сетей дома, включая «Техническое заключение по результатам обследования жилого дома»;
* договоры подряда на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома;
* дефектные ведомости на выполнение отдельных видов текущего ремонта;
* сметы на частичный и текущий ремонты;
* акты выполненных работ по обслуживанию и текущему ремонту дома;
* платежные поручения УК по перечислению средств за выполненные работы (предоставленные услуги) подрядным организациям.

**!!! Рекомендуемая форма отчета УО, разработанная в соответствии с нормами ЖК РФ и постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», размещена на сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края www.mingkhsk.ru в разделе «Гражданам».**

[Форма](#Par1) акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждена приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр.

Помимо обязанностей управляющая компания наделена некоторыми правами. Управляющая компания вправе:

* передавать сведения уполномоченным органам о незаконной перепланировке в помещениях;
* информировать соответствующие органы об использовании общего имущества не по назначению;
* принимать участие в мероприятиях по взысканию задолженности с жильцов дома;
* принимать решение о перечислении резервных средств на погашение задолженности перед поставщиками услуг или на оплату дополнительных работ по ремонту общего имущества собственников;
* контролировать правильность передачи показаний индивидуальных приборов учета, корректировать платежи в зависимости от полученных сведений;
* приостановить поставку энергоресурсов, предусмотренных законодательством, при неоплате коммунальных услуг или неполной их оплате.

**Претензии граждан**

(Слайд 7) В настоящее время главные претензии граждан к организациям ЖКХ возникают по тарифам и качеству обслуживания, самые распространенные из которых:

* несоответствующий уровень предоставления жилищно-коммунальных услуг;
* несоответствующая подготовка жилого строения к отопительному сезону, либо отказ от выполнения обязательств перед жильцами дома;
* непредставление ежегодного отчета о выполненных работах;
* отказ от предоставления счетов по оплате услуг жильцам;
* требования завышенной оплаты услуг без доказательства правомерности такого действия;
* нежелание или отказ проведения собрания собственников жилья;
* невыполнение условий договора об управлении и обслуживании многоквартирного дома;
* отказ в рассмотрении обращений граждан или не рассмотрение обращения.

**Обращение в управляющую организацию**

Жители МКД вправе получать от лиц, ответственных за управление МКД (ТСЖ, ЖСК, УК и т.д.) не позднее **5 рабочих дней** с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ.

Управляющая организация обязана **в течение 2 рабочих дней** с даты получения заявления направить собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

**Ответственность управляющей организации**

(Слайд 8) Контроль за выполнением минимального перечня возлагается на жильцов дома. В случае, если УО их не исполняет, либо нарушает нормы законодательства по управлению МКД, собственники вправе обратиться в управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору (далее — управление) с просьбой о проведении внеплановой проверки в отношении данной УО. Должностные лица управления вправе привлекать УО к административной ответственности за нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений. В случае выявления нарушений виновных обяжут их устранить и накажут штрафом.

Стоит отметить, что у УО существует обязанность в получении лицензии, которой они могут лишиться при неудовлетворительной работе.

**Спасибо за внимание!**

**На следующем занятии мы рассмотрим тему:**

**«…»**