ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 56038— 2023

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Общие требования

Издание официальное

Москва
Российский институт стандартизации
2023

gost.e-ecolog.ru

Предисловие

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

2 ВНЕСЕН Техническим комитетом по стандартизации ТК № 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды»

3 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 25 июля 2023 г. № 578-ст

4 ВЗАМЕН ГОСТ Р 56038—2014

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

© Оформление. ФГБУ «Институт стандартизации», 2023

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

Содержание

1 Область применения 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Термины и определения 2
4 Общие требования к услугам управления многоквартирным домом 3
5 Хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом 3
6 Сбор, уточнение и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме 4
7 Подготовка предложений по вопросам содержания общего имущества в многоквартирном доме . . . 4
8 Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома 5
9 Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам 6
10 Организация оказания услуг и выполнения работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества 7
11 Организация предоставления коммунальных услуг 8
12 Организация иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом 8
13 Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом 10
14 Организация расчетов по договору 10
15 Обеспечение контроля за достижением договора 11
16 Взаимодействие с собственниками и раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом 13
Приложение А (рекомендуемое) Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого исполнитель выполняет работы (услуги) по содержанию общего имущества 15
Приложение Б (рекомендуемое) Перечень технической и иной документации на многоквартирный дом 19
Приложение В (рекомендуемое) Форма акта приема-передачи технической и иной документации на многоквартирный дом 21
Приложение Г (справочное) Периодичность проведения текущих осмотров многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем и оборудования, придомовой территории 22
Приложение Д (рекомендуемое) Форма акта осмотра общего имущества многоквартирного дома . . . 24
Приложение Е (рекомендуемое) Форма журнала осмотров общего имущества многоквартирного дома 25
Библиография 26

Введение

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

Применение настоящего стандарта позволяет обеспечить соблюдение установленных жилищным законодательством правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, сформировать эффективную систему управления и содержания многоквартирных домов, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнить требования технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, [1] и других нормативных правовых актов.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами

УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Общие требования

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

Дата введения — 2024—03—01

1 Область применения

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

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

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Издание официальное

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

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

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

ГОСТ Р 70773 Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

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

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по ГОСТ Р 51929, ГОСТ Р 56192, а также следующие термины с соответствующими определениями:

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

3.2 **решение собственников:** Решение, принятое собственниками на общем собрании собственников или решение, принятое на общем собрании членов товарищества или кооператива, проводимых в целях управления многоквартирным домом в порядке, установленном [1].

3.3 **исполнитель:** Лицо, оказывающее услуги управления многоквартирным домом.

3.4 **договор:** Договор управления многоквартирным домом, заключенный с исполнителем по решению собственников, органов управления товарищества, кооператива, застройщика.

Примечание — Договор, заключаемый с собственниками, является двухсторонним со множественностью лиц на стороне собственников и может быть заключен уполномоченным лицом на заключение договора. По требованию собственников исполнитель передает копии такого договора собственникам.

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

3.6 **уполномоченное лицо:** Собственник, который вправе действовать от имени собственников в отношениях с исполнителем, имеющий соответствующие полномочия на основании решения собственников или выданной ему доверенности всеми или большинством собственников.

3.7 **потребитель:** Собственник или иное лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме.

3.8 **работы (услуги):** Услуги по управлению многоквартирным домом и (или) работы и услуги, включаемые в состав работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

3.9 **перечень работ и услуг по содержанию общего имущества:** Утвержденный решением собственников или иным заказчиком перечень работ и услуг, включенный в договор с исполнителем, содержащий информацию о видах, объемах, графике, периодичности, сроках и стоимости подлежащих выполнению исполнителем работ, оказанию исполнителем услуг в течение установленного договором периода.

4 Общие требования к услугам управления многоквартирным домом

4.1 Услуги управления многоквартирным домом оказывает управляющая организация в объеме требований, установленных [2], законодательством Российской Федерации и настоящим стандартом с учетом условий договора о возможном исполнении отдельных таких требований непосредственно заказчиком.

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

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

Примечание — Состав общего имущества многоквартирного дома исполнитель определяет на основании паспорта многоквартирного дома, в том числе электронного паспорта многоквартирного дома, формируемого в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (системе ГИС ЖКХ), при его отсутствии — на основании проектной документации на многоквартирный дом, а при отсутствии проектной документации — на основании инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, актов технических осмотров общего имущества в многоквартирном доме и иных документов, включенных в состав технической документации на многоквартирный дом.

4.3 Услуги управления многоквартирным домом обеспечивают соблюдение стандартов управления многоквартирным домом путем выполнения комплекса или отдельных услуг, работ (действий), предусмотренных [2], настоящим стандартом и договором.

Договор может не включать виды работ, услуг, относящиеся к стандартам управления многоквартирным домом, при этом договор включает иные работы, услуги, не предусмотренные стандартами управления многоквартирным домом, подлежащие выполнению в составе услуг управления многоквартирным домом при осуществлении исполнителем иной деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом по решению заказчика.

5 Хранение, ведение и передача технической документации на многоквартирный дом

5.1 Исполнитель принимает от заказчика или лица, ранее управлявшего многоквартирным домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом (далее — иная документация), в составе, предусмотренном в [3], и в порядке, установленном в [2].

Полученную от заказчика или лица, ранее осуществлявшего управление многоквартирным домом, техническую и иную документацию на многоквартирный дом исполнитель проверяет на соответствие перечню таких документов, содержащемуся в [3], и на актуальность содержащихся в них сведений на момент передачи.

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

5.3 В случае невозможности получения одного или нескольких документов, подлежащих передаче в составе технической и иной документации, исполнитель согласовывает с заказчиком порядок возможного восстановления таких документов исполнителем и условия финансирования таких работ. Исполнитель приступает к выполнению работ по восстановлению документов после решения заказчика о соответствующем финансировании таких работ.

5.4 Техническую и иную документацию на многоквартирный дом следует постоянно пополнять и актуализировать в период управления многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством и настоящим стандартом, в связи с чем такую документацию исполнитель подразделяет:

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

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

5.5 Перечень технической документации на многоквартирный дом и рекомендуемый перечень иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, подлежащих хранению, и рекомендуемые сроки их хранения приведены в приложении Б. В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, может входить иная документация по решению собственников. Техническая документация на многоквартирный дом содержит технические паспорта на помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, если они составлены в соответствии с [7].

5.6 Изменения вносят в техническую документацию на многоквартирный дом в случаях, когда по решению собственников проводят:

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

5.7 Техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, хранят у исполнителя.

5.8 Передачу исполнителем технической и иной документации на многоквартирный дом другому исполнителю или заказчику осуществляют на основании акта передачи, приведенного в приложении В.

5.9 При приеме, ведении и хранении технической и иной документации на многоквартирный дом к исполнителю предъявляют требования о наличии у исполнителя утвержденного порядка по ведению, актуализации и хранению технической и иной документации на многоквартирный дом.

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

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

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

6.2 Исполнитель ведет реестр собственников в соответствии с [1]. Порядок ведения реестра собственников исполнитель устанавливает локальными актами.

6.3 Исполнитель участвует в соответствии с [9] и административным регламентом МВД России, утвержденным [10], в предоставлении собственникам государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в Российской Федерации путем приема и передачи в органы регистрационного учета документов для регистрационного учета граждан, проживающих в многоквартирном доме, находящемся в управлении исполнителя, если иной порядок предоставления такой услуги собственникам не установлен уполномоченным органом.

7 Подготовка предложений по вопросам содержания общего имущества в многоквартирном доме

7.1 Подготовка и согласование с собственниками предложения собственникам по вопросам содержания общего имущества в многоквартирном доме включает проведение исполнителем мероприятий, предусмотренных ГОСТ Р 70773.

7.2 Предложение собственникам по вопросам содержания общего имущества в многоквартирном доме должно содержать перечень работ (услуг), который включает услуги по текущему содержанию и услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по видам работ, услуг, определяемых в соответствии с ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56535 и [11], [12] — [14], и должен быть технически и экономически обоснованным.

7.3 Предложение должно обеспечивать техническую, санитарно-эпидемиологическую, пожарную и энергетическую достаточность и целесообразность, с возможностью выбора по эксплуатационным качествам и затратам содержания, в том числе по стоимости, и состоять из минимальной средней и максимальной цены предложения.

7.4 При подготовке планов, перечней работ (услуг) исполнитель должен иметь в своем составе квалифицированных специалистов.

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

8.1 Услуги по подготовке предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома подлежат выполнению исполнителем в случае, если в период действия договора проведение таких работ в многоквартирном доме предусмотрено региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов или в иных случаях, предусмотренных настоящим стандартом. Виды работ, относящиеся к капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома, определяют в соответствии с [1], [3], [15], а также ГОСТ Р 56193.

8.2 Если исполнитель заключил договор с заказчиком в многоквартирном доме, в котором собственники формируют фонд капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора, и в период действия договора проведение работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме предусмотрено региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов, исполнитель принимает участие в проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия собственниками решения о проведении работ по капитальному ремонту в соответствии с порядком, установленным [1], на основании предложений регионального оператора.

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

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

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

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

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

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

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

- по видам работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, выполнение которых запланировано в будущем, но требующих досрочного их выполнения, например досрочный ремонт крыши, фасада, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;
- по видам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, но связанных с обеспечением требований к надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, например ремонт крыши, не предусмотренный региональной программой, облицовка фасада сайдингом, восстановление части кирпичной кладки несущей стены, замена оконных блоков, ремонт отмостки, цоколя, крылец, ремонт водопроводных труб по подвальному помещению, выполнение соответствующих проектных работ;
- по видам работ (мероприятий), относящихся к реконструкции (мероприятию), реализация которых позволит улучшить условия проживания и эксплуатации многоквартирного дома. К таким работам (мероприятиям) относят работы (мероприятия), приведенные в приложении Б ГОСТ Р 56193—2014.

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

При подготовке исполнителем предложений заказчику по таким работам, относящимся к капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в качестве источников финансирования таких работ могут быть предложены заемные средства, а также средства собственников:

- в многоквартирном доме, в котором собственники формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, — за счет дополнительного взноса на капитальный ремонт, который по решению собственников может поступать исполнителю;
- в многоквартирном доме, в котором собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, — за счет сверхминимального взноса, вносимого собственниками на специальный счет.

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

8.5 Предложение заказчику на проведение работ по капитальному ремонту отдельных элементов многоквартирного дома, в котором собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, должно включать:

- порядок разработки проектно-сметной документации;
- порядок организации и проведения капитального ремонта по объему и времени (график) выполнения работ;
- порядок ведения исполнительной документации;
- порядок осуществления строительного контроля;
- порядок приемки в эксплуатацию законченного ремонтом многоквартирного дома;
- сведения о лице, которое может исполнить функции технического заказчика;
- порядок заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту элементов многоквартирного дома;
- условия участия исполнителя в организации и (или) выполнении всех или отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества.

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

9.1 Общее имущество многоквартирного дома может быть передано в пользование иным лицам на возмездной основе по решению собственников.

9.2 Исполнитель оценивает возможность передачи отдельных объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам самостоятельно определяемым способом, определяет возможную сумму дохода собственников от передачи отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам, рассматривает предложения, поступившие от лиц, потенциально заинтересованных в использовании объектов общего имущества многоквартирного дома, и согласовывает возможность такой передачи с заказчиком или уполномоченным лицом.

9.3 Предложение собственникам о передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам должно содержать:

- перечень и виды объектов общего имущества многоквартирного дома, которые могут быть переданы в пользование иным лицам на возмездной основе;
- проект договора на пользование объектами общего имущества в многоквартирном доме;
- информацию об определении лица, которое от имени собственников уполномочено заключать договоры на передачу отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам и взаимодействовать с такими лицами в период действия соответствующих договоров;
- порядок получения доходов от передачи в пользование отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам без распределения таких доходов между собственниками (если иное не будет установлено решением собственников);
- порядок использования доходов от передачи в пользование отдельных объектов общего имущества многоквартирного дома иным лицам.

9.4 Если по решению собственников уполномоченным лицом на заключение договоров на передачу отдельных объектов общего имущества иным лицам выбирают исполнителя, то исполнитель представляет собственникам предложение по порядку реализации таких полномочий:

- путем включения соответствующего поручения в договор и финансирования соответствующих расходов исполнителя за счет платы за содержание жилого помещения
- или путем заключения с исполнителем дополнительного соглашения к договору и финансирования соответствующего поручения собственниками в порядке, установленном дополнительным соглашением.

10 Организация оказания услуг и выполнения работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества

10.1 При содержании многоквартирного дома и его отдельных элементов исполнитель руководствуется перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества, включенным в договор, положениями [11], [12], [13], [14], [17], [18], [19], а также положениями ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56195, ГОСТ Р 56501, ГОСТ Р 56533, ГОСТ Р 56534, ГОСТ Р 56535, ГОСТ Р 56536, в соответствии с которыми исполнитель обеспечивает, в том числе соблюдение установленных в них требований к производству работ, включая требования к контролю качества выполнения таких работ.

10.2 Исполнитель в соответствии с [3] организует проведение текущих, сезонных и внеочередных осмотров элементов общего имущества, а при необходимости — обследование и (или) мониторинг технического состояния многоквартирного дома или его частей в соответствии с ГОСТ Р 56194.Текущие осмотры общего имущества (общие и частичные) проводят в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом, а в отсутствии в технической документации такой информации — в сроки, определяемые в [16] и приведенные в приложении Г.

Результаты осмотров общего имущества фиксируют в акте осмотра общего имущества, рекомендуемая форма которого приведена в приложении Д, а также систематизируют в журнале осмотра общего имущества, рекомендуемая форма которого приведена в приложении Е.

10.3 Исполнитель организует аварийно-диспетчерское обслуживание в соответствии с [2] и с ГОСТ Р 56037, информирует потребителей об адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийно-ремонтной службы исполнителя, объединенных и (или) единых диспетчерских службах, если такие службы созданы.

10.4 При исполнении договора перечень работ и услуг по содержанию общего имущества может изменяться в порядке, установленном договором, который в указанных целях должен содержать: случаи изменения такого перечня по решению заказчика или по согласованию с уполномоченным лицом, или по решению исполнителя — при необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ, а также порядок оформления, и при необходимости — финансирования таких изменений.

10.5 Исполнитель организует выполнение работ, услуг по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме собственными силами и (или) с привлечением подрядных и иных, в том числе специализированных организаций. Если условиями договора с исполнителем предусмотрен выбор подрядных организаций для выполнения работ (услуг), связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, на конкурсной основе, исполнитель разрабатывает порядок отбора подрядчиков и поставщиков. Исполнитель осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме подрядными и иными специализированными организациями, в том числе обеспечивает документальное оформление приемки работ и услуг, а также фактов выполнения работ, услуг ненадлежащего качества.

11 Организация предоставления коммунальных услуг

11.1 Организация предоставления потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг включает в себя проведение исполнителем мероприятий, определяемых в соответствии с [1], [20] — [22];

11.2 Границы эксплуатационной ответственности исполнителя за содержание инженерных сетей, с использованием которых предоставляют коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме, должны быть установлены в договоре с учетом положений [3]:

- или по границе общего имущества в многоквартирном доме;
- или по месту установки коллективного (общедомового) прибора учета, если такое место не совпадает с местом, определяемым границей общего имущества (изменение собственниками границы эксплуатационной ответственности исполнителя).

Соответствующие границы эксплуатационной ответственности подлежат включению в договоры ресурсоснабжения, заключаемые между исполнителем и ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунального ресурса в многоквартирный дом в целях предоставления коммунальных услуг и (или) содержания общего имущества.

Если в многоквартирном доме место установки коллективного (общедомового) прибора учета не совпадает с границей общего имущества и по условиям договора граница эксплуатационной ответственности исполнителя изменена по решению собственников, то при заключении договора ресурсоснабжения между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией должно быть достигнуто соглашение о стоимости технического обслуживания участка сети от границы имущественной принадлежности сетей до места установки коллективного (общедомового) прибора учета и порядок оплаты соответствующих работ:

- исполнителем ресурсоснабжающей организации при установке коллективного (общедомового) прибора учета в границах внутридомовых инженерных сетей;
- ресурсоснабжающей организацией исполнителю — при установке коллективного (общедомового) прибора учета за границей общего имущества многоквартирного дома на участке внешних централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

11.3 Исполнитель уведомляет потребителей о предоставляемых в многоквартирном доме коммунальных услугах ресурсоснабжающими организациями. При предоставлении исполнителем коммунальных услуг в многоквартирном доме исполнитель предоставляет потребителям дополнительную информацию в объеме, в сроки и в порядке, установленных в [20] и в договоре.

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

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

12.1 В качестве целей управления многоквартирным домом, отличных от целей обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и организации предоставления коммунальных услуг, в договоре могут быть указаны иные цели, в том числе обеспечение:

- безопасности и (или) комфортности проживания в многоквартирном доме;

- повышения энергоэффективности в многоквартирном доме;
- исполнения отдельных полномочий собственников, связанных с управлением многоквартирным домом;
- проведения необходимых переустройства, перепланировок, реконструкции общего имущества в многоквартирном доме;
- приобретения новых объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов об использовании земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- получения доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме путем передачи отдельных объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам;
- постановки на государственный кадастровый учет и (или) проведение государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- возложения на исполнителя обязанностей по ежемесячному снятию показаний индивидуальных приборов учета, квартирных приборов учета в целях снижения расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме ([1]).

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

Под иной деятельностью исполнителя, относящейся к исполнению отдельных полномочий собственников, связанных с управлением многоквартирным домом, можно признавать, например деятельность:

- по организации выплаты вознаграждения председателю и (или) членам совета многоквартирного дома путем начисления собственникам и приема соответствующих целевых средств собственников исполнителем ([1]);
- начислению взносов на капитальный ремонт при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и организации взыскания задолженности с собственников по внесению взносов на капитальный ремонт на специальный счет ([1]).

12.3 Виды иной деятельности именуются в отдельном разделе договора, в котором по каждому виду такой деятельности должна быть указана ссылка на соответствующее решение собственников, а также названы конкретные мероприятия, которые включены в обязательства исполнителя по осуществлению соответствующего вида деятельности по заданию заказчика.

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

12.4 Иную деятельность исполнитель осуществляет в соответствии с [23] и условиями договора за плату, которую устанавливают договором, или в соответствии с условиями заключаемого между исполнителем и заказчиком дополнительного соглашения к договору за плату, которую устанавливают соответствующим дополнительным соглашением к договору.

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

12.5 Исполнитель учитывает доходы и расходы и (или) получаемые им целевые поступления и перечисления по иной деятельности отдельно от доходов и расходов по деятельности, связанной с содержанием общего имущества в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг.

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

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

- связанным с переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, требующими согласования с органом местного самоуправления в соответствии с [1] и нормативными правовыми актами соответствующих органов;
- предоставления информации по запросам органов государственной власти и органов местного самоуправления о потребителях в многоквартирном доме, которым предоставляют меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- обращения в органы местного самоуправления для утверждения размера платы за содержание жилого помещения в целях исполнения договора в случаях, установленных [1];
- проведения проверок деятельности исполнителя представителями органов государственного жилищного контроля (надзора), муниципального контроля, территориальных органов Роспотребнадзора, органов прокуратуры, органов Пожнадзора и других контролирующих деятельность исполнителя органов;
- проведения капитального ремонта в многоквартирном доме с включением необходимых изменений в региональную программу капитального ремонта и краткосрочные планы капитального ремонта, разработанные органом местного самоуправления;
- благоустройства придомовой территории;
- обустройства и эксплуатации контейнерной площадки и установки контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

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

14 Организация расчетов по договору

14.1 При исполнении договора исполнитель организует начисление платы за работы, услуги и получаемых им платежей целевого характера путем составления по определяемой исполнителем форме платежного документа, содержащего все виды платы, подлежащей внесению по договору, с учетом требований, установленных [20], [24], [25], и рекомендаций по оформлению платежных документов, предусмотренных [26].

14.2 Виды платежей целевого характера, которые может получать исполнитель от собственников (потребителей) при исполнении договора, определяются видами обязательств, принятых исполнителем по начислению собственникам платежей целевого характера, не относящихся к оплате оказываемых услуг и выполненных работ исполнителем, в том числе:

- взносы на капитальный ремонт, вносимые на специальный счет, владельцем которого является исполнитель,
- плата на вознаграждение председателю и (или) членам совета многоквартирного дома;
- средства собственников на финансирование мероприятий по реконструкции многоквартирного дома;
- плата за энергосервисные мероприятия, подлежащая перечислению энергосервисной организации;
- плата за установку коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, в том числе в пользу установившей такой прибор учета ресурсоснабжающей или иной организации;
- плата за приобретение и установку дополнительного оборудования, предусмотренная решением собственников помещений в многоквартирном доме.

14.3 Исполнитель осуществляет расчеты с ресурсоснабжающими организациями за приобретаемые им коммунальные ресурсы и (или) с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в целях предоставления коммунальных услуг и (или) использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями к таким расчетам, установленными [27], [21].

14.4 Если при прекращении договора исполнитель в порядке, установленном [1], уступает право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы по договору новому исполнителю или созданному товариществу или кооперативу, а также по внесению задолженности по плате за коммунальные услуги — приступившим к предоставлению коммунальных услуг соответствующим ресурсоснабжающим организациям, исполнитель уведомляет лиц, обязанных вносить плату за договору, путем направления им письменного уведомления об уступке исполнителем права требования оплаты.

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

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

14.6 При осуществлении расчетов по договору у исполнителя должны быть квалифицированные специалисты и электронные программы для расчетов и начисления платы при отсутствии у исполнителя договора с представителем по расчетам.

15 Обеспечение контроля за исполнением договора

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

- о лицах, осуществляющих контроль, их полномочиях и обязанностях;
- перечне мероприятий по контролю, их периодичности, порядке их осуществления;
- обязанностях исполнителя по представлению потребителям и (или) собственникам информации, которая относится к исполнению договора;
- порядке документирования и хранения информации, возникающей в ходе выполнения мероприятий по контролю;
- случаях, порядке и форме составления актов оказанных услуг, выполненных работ исполнителем;
- порядке и форме отчетности исполнителя об исполнении договора.

15.2 Контроль за деятельностью исполнителя может быть осуществлен:

- заказчиками, собственниками и (или) уполномоченными ими лицами или привлекаемыми ими экспертами;
- самим исполнителем;
- органами государственного жилищного и иного надзора.

При осуществлении контроля качества работ, услуг по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подлежат применению положения о таком контроле, установленные ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56535, ГОСТ Р 56536, ГОСТ Р 56534, ГОСТ Р 56533, ГОСТ Р 56501.

15.3 Контроль за выполнением работ, оказанием услуг по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляют собственники путем:

- получения от исполнителя информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и сроков выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- предъявления к исполнителю требований об устранении выявленных недостатков выполненных им работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор, с целью проверки соответствия содержания

общего имущества в многоквартирном доме установленным действующим законодательством требованиям;

- привлечения для контроля качества выполняемых по договору с исполнителем работ, услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов;
- получения от исполнителя информации о состоянии расчетов за работы и услуги по договору, в том числе получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые исполнителем;
- участия в проведении осмотров и составлении актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов исполнителя о выполнении обязательств по договору;
- подписания актов оказанных услуг, выполненных работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- подписания актов о нарушении требований к качеству или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в соответствии с [20];
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации на многоквартирный дом и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

15.4 Приемку выполненных работ, оказанных услуг по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляют путем подписания заказчиком или уполномоченным лицом акта о приемке выполненных работ, оказанных услуг, который исполнитель составляет по форме, утвержденной [28], в установленные договором сроки.

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

Акты о нарушении качества работ, услуг прилагают к акту приемки работ, услуг, они являются основаниями для изменения размера платы за содержание жилого помещения в порядке, установленном [29].

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

15.5 Порядок, сроки представления и требования к содержанию отчета исполнителя о выполнении работ, оказании услуг устанавливают условиями договора.

Отчет об исполнении договора исполнитель размещает в системе ГИС ЖКХ, на сайте исполнителя, а также:

- представляет органу управления товарищества или кооператива в электронной форме, если иное не установлено договором;
- предоставляет уполномоченному лицу в электронной форме и размещает на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если иное не установлено договором.

Отчет исполнителя о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором фонд капитального ремонта формируется на специальном счете и владельцем специального счета является исполнитель, может быть составлен по форме отчета, утвержденной [30].

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

- проведению анкетирования потребителей, проживающих в многоквартирном доме;
- осуществлению контроля за выполнением установленных и принимаемых нормативных документов и требований;
- сокращению сроков выполнения заявок, поступающих от потребителей;
- обмену положительным опытом с организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
- внедрению системы управления качеством в организации;
- проведению сертификации специалистов и работ;
- применению в работе электронных программ.

16 Взаимодействие с собственниками и раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом

16.1 В целях взаимодействия с собственниками по вопросам управления многоквартирным домом исполнитель обеспечивает соблюдение всех или отдельных из следующих требований к цифровизации услуги управления многоквартирным домом:

- размещение информации в системе ГИС ЖКХ в случаях и в порядке, установленном [31], подключение к региональной информационной системе;
- использование в офисе исполнителя мониторов с бегущей строкой о раскрытии информации об управлении многоквартирным домом, наименовании управляющей организации, данными о ее руководителе, инженере и их контрактных данных, иной актуальной информации;
- ведение страниц исполнителем в популярных социальных сетях и мессенджерах:
- соблюдение и контроль за соблюдением этики общения с потребителями (культура общения);
- организация работы в общедомовых чатах;
- организация предоставления ответов по обращениям (заявкам) потребителей путем обмена соответствующей информацией через личный кабинет гражданина и личный кабинет управляющей организации;
- обеспечение своевременной и качественной обработки заявок граждан в единой диспетчерской службе;
- электронный формат взаимодействия между управляющими организациями, ресурсоснабжающими организациями и расчетно-кассовыми центрами (с применением электронной цифровой подписи);
- использование стандартизированных, унифицированных форм для обмена информацией с потребителями.

Вне зависимости от использования исполнителем всех или отдельных из указанных требований или иных требований соответствующую информацию исполнитель доводит до потребителей в порядке, указанном в 16.2.

16.2 Исполнитель обеспечивает ознакомление органов управления товарищества, кооператива или собственников с проектами документов, подлежащих утверждению соответствующими заказчиками, посредством размещения таких документов:

- в общедоступных местах, определенных договором (на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирных дом);
- по электронной почте собственников при соответствующем уведомлении собственников о таком порядке получения документов;
- на информационных стендах (стойках) в помещении (в представительстве) исполнителя;
- в ином порядке, установленном договором.

16.3 Для принятия решения заказчиками по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, исполнитель организует взаимодействие с органом управления товарищества или кооператива, советом многоквартирного дома и другими уполномоченными лицами в порядке, согласованном с такими лицами. Уполномоченные лица действуют в отношениях с исполнителем по вопросам управления многоквартирным домом в объеме полномочий, определенных решением собственников.

16.4 Проекты документов, подлежащие по условиям договора согласованию с органом управления товарищества или кооператива, или с уполномоченным лицом, должны быть предоставлены заказчикам для ознакомления с оформлением подтверждения соответствующего согласования, в том числе с учетом отмеченных уполномоченным лицом замечаний, разногласий, неурегулированных с исполнителем до предоставления проектов документов для их утверждения заказчикам (собственникам).

В отсутствие в период предоставления собственникам проектов документов уполномоченного лица или при отказе уполномоченного лица от их согласования исполнитель составляет проекты документов, подлежащих представлению собственникам, с отметкой соответственно об отсутствии уполномоченного лица или о его мотивированном или немотивированном отказе от согласования проектов документов.

16.5 В период действия договора с собственниками исполнитель инициирует проведение общего собрания собственников по вопросам управления многоквартирным домом, необходимость принятия решений по которым требуется для исполнения договора, в том числе в случаях, если проведение

такого общего собрания собственников не организовано органом управления товарищества или кооператива.

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

Созыв, проведение и оформление результатов общего собрания собственников, а также передача протокола и решения общего собрания собственников в орган государственного жилищного надзора исполнитель осуществляет в порядке, установленном [1], [2], [32].

16.6 Исполнитель назначает лицо, ответственное за организацию, проведение общих собраний собственников, оформление соответствующих документов, доведение результатов таких собраний до собственников и передачу соответствующих документов в орган государственного жилищного надзора и для хранения в составе документов, связанных с управлением многоквартирным домом, а также определяет лиц, ответственных за взаимодействие с собственниками в вопросах управления многоквартирным домом.

16.7 Исполнитель раскрывает информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом при исполнении договора в порядке, установленном в [2], в том числе на официальном сайте системы ГИС ЖКХ в сети «Интернет» в порядке, установленном [31], а по деятельности, связанной с предоставлением коммунальных услуг, — дополнительно в платежном документе, содержащем информацию о начислении платы за коммунальные услуги, предоставляемые исполнителем, в объеме, указанном в [20].

16.8 В договор управления рекомендуется включить условия о праве заказчиков, собственников, уполномоченных лиц требовать от исполнителя представления информации, состав и объем которой предусмотрен составом и объемом предоставления такой информации, установленными жилищным законодательством и договором.

Приложение А
(рекомендуемое)

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

Таблица А.1 — Состав общего имущества в многоквартирном доме

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

Продолжение таблицы А.1

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
IV Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод		
Вентиляция		
Дымовые трубы, вентиляционные трубы		
Водосточные желоба/водосточные трубы		
Сети электроснабжения		
Вводные шкафы		
Электрические вводно-распределительные устройства		
Аппаратура защиты, контроля и управления		
Этажные щитки и шкафы		
Светильники		
Системы дымоудаления		
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода		
Лифты		
Автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов		
Иное оборудование внутридомовой системы электроснабжения		
Котлы отопительные		
Сети теплоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Бойлерные (теплообменники)		
Элеваторные узлы		
Радиаторы (обогревающие элементы)		
Полотенцесушители		
Системы очистки воды		
Насосы		
Трубопроводы холодной воды		
Трубопроводы горячей воды		
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения		
Коллективные (общедомовые) приборы учета		
Сигнализация		
Трубопроводы канализации		
Сети газоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения		
Калориферы		

Окончание таблицы А.1

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Указатели наименования улицы, переулка, площади и прочие на фасаде многоквартирного дома		
Абонентские почтовые шкафы		
Линии телефонной связи		
Телевизионный антенный кабель		
Сеть проводного радиовещания		
Сеть кабельного телевидения		
Коллективные телевизионные антенны		
Доски объявлений		
Иное оборудование		
V Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь		
Зеленые насаждения		
Элементы благоустройства		
Ливневая сеть		
VI Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		
Строения, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Объекты, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Площадка для контейнеров для бытовых отходов		
Сборники (выгребы) для жидких отходов		
Дворовые уборные		
Наружное освещение		

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

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

Окончание таблицы А.2

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
II Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента — _____ Количество продухов — _____шт.	Состояние_____ [удовлетворительное или неудовлетворительное (указать дефекты)]. Количество продухов, требующих ремонта, — _____шт.
III Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, — _____шт., из них: деревянных — _____шт. металлических — _____шт. иных — _____шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта (с указанием видов работ), — _____шт., из них: деревянных — _____шт. металлических — _____шт. иных — _____шт.
IV Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество — _____шт. Длина ствола — _____м Количество загрузочных устройств — _____шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное — указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта — _____шт.
V Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	земельного участка — _____га, в том числе площадь застройки — _____га; кадастровый номер — _____ асфальт — _____га; грунт — _____га; газон — _____га	Указать состояние_____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное — указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья — _____шт. кустарники — _____шт.	Указать состояние, дефекты _____

Приложение Б
(рекомендуемое)

Перечень технической и иной документации на многоквартирный дом

Таблица Б.1 — Документация длительного хранения

№ п/п	Наименование документа	Рекомендуемые сроки хранения
I Техническая документация на многоквартирный дом (МКД)		
1	Технический паспорт МКД	в течение срока эксплуатации МКД
2	Электронный паспорт МКД	
3	Энергетический паспорт МКД	
4	Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий	
5	Инструкция по эксплуатации МКД	
6	Паспорт фасада МКД	
7	Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД	
8	Паспорт ИТП	в течение срока эксплуатации оборудования
9	Паспорт лифтового хозяйства МКД	
10	Паспорта котельного хозяйства МКД (при наличии такового)	
11	Паспорта на механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме, оборудование	
12	Паспорта на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета, сведения о проведении их ремонта, замены, поверки	в течение срока эксплуатации приборов учета
II Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом		
1	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра	в течение срока эксплуатации элементов общего имущества
2	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом	
3	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления	
4	Документы, в которых указывают содержание и сферу действия сервитута или иных обременений	
5	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в МКД	
6	Проектная документация (копия проектной документации) на МКД	в течение срока эксплуатации МКД
7	Состав общего имущества многоквартирного дома	
8	Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации	
9	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	в течение срока эксплуатации приборов учета
Примечание — Проектную документацию (копию проектной документации) включают в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, по многоквартирным домам, введенным в эксплуатацию после 1 января 2013 г., по другим многоквартирным домам — при наличии такой документации.		

Таблица Б.2 — Документация, подлежащая замене в результате ее актуализации

I Техническая документация на многоквартирный дом		
1	Санитарный паспорт придомовой территории	3 года
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту и содержанию общего имущества МКД (сметы, описи проведения таких работ)	5 лет
3	Акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД	
4	Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:	3 года
4.1	инженерных коммуникаций	
4.2	коллективных (общедомовых) приборов учета	5 лет
4.3	общих (квартирных) приборов учета	
4.4	индивидуальных приборов учета	
4.5	механического оборудования	3 года
4.6	электрического оборудования	
4.7	санитарно-технического оборудования	
4.8	конструктивных частей МКД (крыши ограждающих несущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества)	
4.9	иного, обслуживающего более одного помещения в МКД, оборудования	
5	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД	5 лет
6	Акты освидетельствования скрытых работ	5 лет (по текущему ремонту)
7	Протоколы измерения сопротивления электропроводки	5 лет (после замены новыми)
8	Протоколы измерения шума и вибрации	
9	Журналы осмотров общего имущества многоквартирного дома	3 года
10	Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду	
11	Сведения о проведении ремонта, замены, поверки коллективного (общедомового) прибора учета	
12	Информация об оснащении помещений в многоквартирном доме ИПУ, КПУ, в том числе информация о каждом установленном ПУ (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дата последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний	в течение срока эксплуатации каждого прибора учета
II Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом		
1	Письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	5 лет (после замены новыми)
2	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	
3	Копии предписаний контролирующих и надзорных органов	5 лет

Приложение В
(рекомендуемое)

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

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

_____

Настоящий акт составлен представителем заказчика (передающей стороны) _____

_____
(указывают ФИО, должность и полномочия)

и представителем исполнителя (принимающей стороны) _____

_____
(указывают ФИО, должность и полномочия)

на предмет приема-передачи технической документации на многоквартирный дом:

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

От принимающей стороны

_____
(подпись)

«_____» _____ 20 ____ г.

М.П.

От передающей стороны

_____
(подпись)

«_____» _____ 20 _____ г.

М.П.

Приложение Г
(справочное)

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

Таблица Г.1

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

Окончание таблицы Г.1

Элементы и помещения здания и объекта	Периодичность осмотров, интервал в месяцах	Примечания
Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи	3	—
Лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	12	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
Внешнее благоустройство (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.): отмостки, входы в подъезды, тамбуры	12	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
Придомовая территория	12	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
Примечание — Знаком «*» обозначены элементы, для которых конкретную периодичность осмотров в пределах установленного интервала устанавливает исполнитель исходя из технического состояния многоквартирного дома и местных условий.		

Приложение Д
(рекомендуемое)

Форма акта осмотра общего имущества многоквартирного дома

Акт
осмотра элементов общего имущества многоквартирного дома

« ____» _____ 20 ____ г.

Комиссия в составе _____

_____

(указывают ФИО, должности членов комиссии)

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

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

Подписи членов комиссии:

_____

Приложение Е
(рекомендуемое)

Форма журнала осмотров общего имущества многоквартирного дома

Журнал осмотров общего имущества многоквартирного дома

(регистрация результатов осмотров (обследований) многоквартирного дома и (или) строительных конструкций, инженерных систем и оборудования)

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

Библиография

[1] Жилищный кодекс Российской Федерации

[2] Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416)

[3] Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491)

[4] Федеральный закон от 22 октября 2004 г. № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации»

[5] Приказ Росархива от 20 декабря 2019 г. № 236 «Об утверждении Перечня типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов местного самоуправления и организаций с указанием сроков их хранения»

[6] Федеральный закон от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»

[7] Постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»

[8] Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»

[9] Перечень лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации (утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июля 1995 г. № 713)

[10] Приказ Министерства внутренних дел Российской Федерации от 31 декабря 2017 г. № 984 «Об утверждении административного регламента министерства внутренних дел Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по регистрационному учету граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации»

[11] Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290)

[12] Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

[13] Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290)

[14] Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

[15] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ

[16] ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312)

[17] Минимальный перечень выполняемых работ (оказываемых услуг) по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования. Приложение к Правилам пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013 г. № 410)

[18] Правила противопожарного режима в Российской Федерации (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. № 1479)

[19] Приказ Минэнерго России от 12 марта 2013 г. № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду»

[20] Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354)

[21] Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. № 124)

[22] Правила обращения с твердыми коммунальными отходами (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156)

[23] Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»

[24] Федеральный закон от 3 июня 2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами»

[25] Федеральный закон от 27 июня 2011 г. № 161-ФЗ «О национальной платежной системе»

[26] Приказ Минстроя России от 26 января 2018 г. № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг»

[27] Требования к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. № 253)

[28] Приказ Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»

[29] Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491)

[30] Форма отчета специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (утверждена приказом Минстроя России от 30 декабря 2015 г. № 965/пр)

[31] Приказ Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 февраля 2016 г. № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»

[32] Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 г. № 44/пр)

УДК 693.9:006.354 ОКС 03.080.30

Ключевые слова: услуги жилищно-коммунального хозяйства, услуги управления, управление многоквартирными домами

Редактор *Н.А. Аргунова*
Технический редактор *И.Е. Черепкова*
Корректор *Л.С. Лысенко*
Компьютерная верстка *И.А. Налейкиной*

Сдано в набор 26.07.2023. Подписано в печать 31.07.2023. Формат 60×84⅛. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 3,72. Уч.-изд. л. 3,16.

Подготовлено на основе электронной версии, предоставленной разработчиком стандарта

Создано в единичном исполнении в ФГБУ «Институт стандартизации»
для комплектования Федерального информационного фонда стандартов,
117418 Москва, Нахимовский пр-т, д. 31, к. 2.

gost.e-ecolog.ru gost.e-ecolog.ru

gost.e-ecolog.ru