ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО

ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСТ Р 70773— 2023

УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

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 14 сентября 2023 г. № 833-ст

4 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ

*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 положения 2
5 Техническое обоснование предложения собственникам 3
6 Экономическое обоснование предложения собственникам 5
7 Форма предложения собственникам 6
8 Обеспечение управляющей организацией исполнения требований о подготовке предложений собственникам 7
Приложение А (рекомендуемое) Пример предложения управляющей организации по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 8
Библиография 11

Введение

Применение настоящего стандарта позволяет обеспечить соблюдение установленных жилищным законодательством правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами в части исполнения управляющей организацией обязанностей по представлению собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам содержания общего имущества многоквартирного дома в целях согласования с собственниками размера их расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме с учетом соблюдения требований к надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома и условий договора управления, а также в целях обеспечения доступности для собственников размера таких расходов.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Services of administration of apartment buildings. Preparation of proposals on the maintenance and repair of the common property of the owners of premises in an apartment building

Дата введения — 2024—03—01

1 Область применения

Настоящий стандарт распространяется на услуги управления многоквартирным домом в части подготовки предложения собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и включения в него обоснования размера платы за содержание жилого помещения, предлагаемого управляющей организацией в целях принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения по вопросам об определении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размера платы за содержание жилого помещения, позволяющего обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме при исполнении договора управления.

Стандарт предназначен для применения управляющими организациями и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, в которых выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, и может применяться также в многоквартирных домах, в которых управляющая организация заключает или заключила договор управления с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы нормативные ссылки на следующие документы:

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 56038—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования

ГОСТ Р 56192 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания 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 56535 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования

ГОСТ 31937 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния

Примечание — При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ссылочных стандартов в информационной системе общего пользования — на официальном сайте Федерального агентства по

Издание официальное

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 применять в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Термины и определения

В настоящем стандарте применены термины по ГОСТ Р 56037, ГОСТ Р 56038, ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56194, ГОСТ Р 56535, ГОСТ Р 51929, а также следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 **предложение собственникам:** Представляемое управляющей организацией, выбранной собственниками, предложение собственникам по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.2 **финансовые потребности на содержание общего имущества:** Обоснованный объем расходов на работы, услуги, включаемые в проект перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и услуги по управлению многоквартирным домом на установленный договором управления период, финансирование которых осуществляется за счет платы за содержание жилого помещения и иных не запрещенных законом источников.

4 Общие положения

4.1 В соответствии с [2], [3] и ГОСТ Р 56038 управляющая организация при оказании услуг по управлению многоквартирным домом готовит собственникам предложение по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которое имеет целью предоставить собственникам обоснованный перечень необходимых работ, услуг для надлежащего содержания общего имущества и экономически обоснованный размер платы за содержание жилого помещения в случаях, когда такой размер платы в соответствии с [1] и условиями заключенного договора управления подлежит утверждению собственниками.

4.2 Если по условиям договора управления многоквартирным домом размер платы за содержание жилого помещения изменяется в установленном договором управления порядке, не предусматривающем утверждение нового размера платы за содержание жилого помещения решением собственников (например, путем индексации или путем его расчета по установленной в договоре управления формуле), предоставление последующих предложений собственникам об определении размера платы за содержание жилого помещения на новый период исполнения договора управления не осуществляется, если иное не будет установлено договором управления.

4.3 Подготовка предложения собственникам включает проведение управляющей организацией следующих мероприятий:

- разработка перечня работ (услуг), определяемого в соответствии с ГОСТ Р 51929, [2]—[4], [6] и стандартами эксплуатации (состав, периодичность и объем выполняемых работ, услуг);
- определение стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определение (расчет и обоснование) размера финансовых потребностей на содержание общего имущества и источников покрытия таких потребностей;
- подготовка проекта перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определяемого в соответствии с ГОСТ Р 56038 и 5.1;
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в пользование иным лицам;
- расчет размера платы за содержание жилого помещения, предлагаемого к утверждению на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [1];
- обеспечение ознакомления собственников с предложением собственникам (приложение А), которое должно включать проекты перечней работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего

имущества в соответствии со стандартами эксплуатации и иные документы, обосновывающие такие перечни, и организация предварительного обсуждения предложения с собственниками.

Подготовка и представление собственникам предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в пользование иным лицам осуществляется в порядке, указанном в ГОСТ Р 56038.

4.4 Предложение собственникам должно быть технически и экономически обоснованным, такое обоснование осуществляется управляющей организацией в соответствии с настоящим стандартом с учетом установленных в договоре управления:

- порядка определения и изменения перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в части включенных в него видов, объемов, периодичности или сроков выполнения работ, оказания услуг;
- порядка определения стоимости работ, услуг;
- порядка определения (изменения) размера платы за содержание жилого помещения в период действия договора управления.

4.5 Период, на который управляющая организация готовит предложение собственникам, не может быть менее периода действия размера платы за содержание жилого помещения, который согласно [1] не может составлять менее одного года (12 месяцев).

4.6 В предложение собственникам в многоквартирном доме, не оборудованном автоматизированной системой учета коммунального(ых) ресурса(ов), управляющей организации рекомендуется включить предложение о порядке определения размера расходов собственников в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета или среднемесячных объемов коммунальных ресурсов с последующей их корректировкой до показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, для возможного принятия собственниками соответствующих решений, если такие решения не были приняты собственниками ранее.

В предложение собственникам может включаться информация о размере расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определенных исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.7 Предложение собственникам представляется управляющей организацией собственникам или уполномоченному лицу на рассмотрение и в целях предварительного обсуждения. Предварительное согласование с собственниками (с уполномоченным лицом) предложения собственникам проводят в порядке, установленном в ГОСТ Р 56038.

Согласованные предварительно с собственниками (с уполномоченным лицом) проект перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и размер платы за содержание жилого помещения представляются для утверждения общему собранию собственников.

5 Техническое обоснование предложения собственникам

5.1 Включаемый в предложение собственникам проект перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества должен содержать виды работ, услуг, относящихся к работам и услугам по содержанию и работам по текущему ремонту общего имущества, определяемых в соответствии с [1], [2], [3], инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома (при ее наличии), ГОСТ Р 56192, ГОСТ Р 56535, а также объемы, периодичность или сроки выполнения таких работ, оказания таких услуг. В соответствии с ГОСТ Р 56038 управляющей организации рекомендуется разработать более одного проекта перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества с целью предоставления собственникам предложения по минимальной, средней и максимальной цене предложения, определяемой по соответствующим стандартам эксплуатации.

5.2 Виды работ, услуг, включаемые в перечень работ (услуг), определяются управляющей организацией:

- при заключении договора управления — по результатам проведения технического осмотра многоквартирного дома (при отсутствии возможности проведения такого осмотра — исходя из [4], из результатов проведения внешнего осмотра многоквартирного дома и из сведений, предоставленных собственниками помещений в многоквартирном доме в ходе предварительных обсуждений условий договора управления);

- в период действия договора управления — по результатам проведения технического осмотра многоквартирного дома, обследования и (или) мониторинга технического состояния многоквартирного дома или его частей, проводимых в том числе в соответствии с ГОСТ 31937, а также с использованием сведений о техническом состоянии общего имущества, содержащихся в актах осмотра общего имущества, и (или) журнале осмотров общего имущества.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем работ (услуг), управляющая организация в соответствии с [2] по требованию собственников (уполномоченного лица) обязана предоставить ссылки на нормативные и иные документы, обосновывающие необходимость выполнения отдельных видов работ, услуг (а при отсутствии указанных документов в открытом доступе — копии таких документов), акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости — заключения экспертных организаций.

5.3 На основании информации о выявленных повреждениях, неисправностях, нарушениях и иных недостатках в состоянии элементов общего имущества в многоквартирном доме, содержащейся в акте технического обследования многоквартирного дома или актах осмотра и (или) журнале осмотров общего имущества, управляющая организация формирует план мероприятий по проведению восстановительных работ, включающий мероприятия по устранению выявленных повреждений, неисправностей, нарушений и других недостатков в состоянии общего имущества, которые управляющая организация распределяет:

- на плановые мероприятия;
- неотложные (незамедлительно выполняемые) мероприятия, выполнение которых обеспечивает соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, к безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц.

Указанное распределение учитывается при определении объемов и графика (сроков) выполнения восстановительных работ, относящихся текущему ремонту, включаемых в проект перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также к капитальному ремонту.

Предложение собственникам по вопросам выполнения восстановительных работ, относящихся к капитальному ремонту, не включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, управляющая организация готовит и представляет собственникам в соответствии с разделом 8 ГОСТ Р 56038—2014.

5.4 В соответствии с [3] и [5] управляющая организация включает в предложение собственникам информацию о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в многоквартирном доме, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение.

В состав таких обязательных работ, услуг подлежат включению работы, услуги, выполнение которых предусмотрено перечнем обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденным в соответствии с [5] органом государственной власти субъекта Российской Федерации в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

5.5 С учетом минимального перечня работ и услуг, стандартов эксплуатации, управляющая организация готовит предложение собственникам по проекту перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в состав которого рекомендуется включить работы, услуги, сгруппированные в соответствии с предлагаемой структурой платы за содержание жилого помещения, например:

- услуги по содержанию общего имущества, в состав которых включаются в том числе работы по проведению непредвиденных аварийно-восстановительных работ и (или) ремонтов (АВР), относящихся к работам диспетчерского и аварийно-ремонтного обслуживания, определяемых в соответствии с ГОСТ Р 56192 и ГОСТ Р 56037;
- работы по текущему (плановому, профилактическому) ремонту общего имущества, определяемые в соответствии с ГОСТ Р 56535;
- работы по установке, замене или поверке коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов;
- работы, услуги, направленные на снижение объемов используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

5.6 Виды работ, услуг, финансирование которых не предполагается за счет платы за содержание жилого помещения, включают в предложение собственникам отдельно от информации о перечне работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

К таким работам, услугам могут относиться, например, работы, услуги, связанные с мероприятиями по энергосбережению и (или) повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, проведение которых предлагается с заключением энергосервисного договора по правилам, установленным [5].

6 Экономическое обоснование предложения собственникам

6.1 Экономическое обоснование предложения собственникам подготавливается управляющей организацией путем осуществления следующих действий:

- определение (расчет) стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и работ, услуг, включенных управляющей организацией в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества по соответствующему стандарту эксплуатации;
- расчет финансовых потребностей на содержание общего имущества;
- определение общей суммы расходов собственников на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- определение размера платы за содержание жилого помещения.

6.2 При определении стоимости работ, услуг, включаемых в проект перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управляющая организация самостоятельно определяет методы (способы) ценообразования, в том числе случаи и основания изменения применяемых ею цен (стоимости) работ, услуг при представлении предложений собственникам в период исполнения договора управления, если иное не предусмотрено договором управления.

При определении таких методов (способов) управляющая организация может руководствоваться [6], [7], а при определении стоимости работ, услуг по их видам (в том числе для составления сметных расчетов) — нормами и нормативами трудовых и материальных ресурсов, содержащихся, например, в методических рекомендациях [8]—[22], а также разработанными и утвержденными управляющей организацией нормами, нормативами, ценами, расценками и т. п.

6.3 При определении стоимости работ, услуг, относящихся к содержанию общего имущества, рекомендуется предусмотреть группировку соответствующих работ, услуг по видам, в том числе по укрупненным видам работ, услуг, по которым будет осуществляться приемка выполненных работ, услуг в период действия договора управления и определяться их стоимость при подписании актов приемки выполненных работ, оказанных услуг. При этом по каждому виду работ, услуг, включаемых в укрупненный вид работ, услуг, необходимо указать объемы, периодичность их выполнения и цену (стоимость).

Стоимость непредвиденных аварийно-восстановительных работ рекомендуется определять соответственно показателя или норматива соответствующих расходов, определенных в том числе на основании аналитических данных (при наличии), выраженного в процентах к стоимости работ, услуг по содержанию общего имущества, информация о которой включается в предложение собственникам.

6.4 Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества определяется путем составления сметного расчета на ремонт объекта или элемента(ов) общего имущества.

В случае, если договор управления заключается (заключен) на период более одного года и финансирование отдельных работ по текущему ремонту общего имущества (со сроком выполнения в будущие периоды) планируется осуществлять в течение более одного года, управляющая организация составляет план работ по текущему ремонту с распределением работ по годам планируемого периода и с указанием оценочной (расчетной) стоимости каждой работы.

6.5 Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом рекомендуется выделить отдельно от стоимости работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и определять в установленном договором управления порядке.

6.6 При определении управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения соразмерно объему финансовых потребностей на содержание общего имущества, расходы на оплату которых несут собственники (размер расходов собственников на содержание общего имущества многоквартирного дома), управляющая организация руководствуется требованием [1] и [3] об определении размера такой платы в одинаковой величине для всех собственников помещений в многоквартирном доме независимо от вида помещения (жилое или нежилое).

В целях равномерного внесения платы за содержание жилого помещения в течение всего периода, на который определен размер расходов собственников на содержание общего имущества в многоквартирном доме, размер платы за содержание жилого помещения определяется в расчете на

один месяц его внесения и на один квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

6.7 По решению управляющей организации или по требованию собственников расчет размера платы за содержание жилого помещения в предложении собственникам может включать расчет стоимости по отдельным видам работ, услуг. В таком случае в предложении собственникам рекомендуется указать отдельными строками:

- общий размер платы за содержание жилого помещения;
- в том числе размер платы по видам работ, услуг (например, отдельно может определяться размер платы: за обслуживание лифтов, за содержание придомовой территории и т. п.).

6.8 Если управляющая организация приступает к управлению многоквартирным домом не с первого месяца текущего календарного года, и по условиям договора управления предусматривается изменение размера платы за содержание жилого помещения с начала следующего календарного года, то период, на который рассчитываются финансовые потребности на содержание общего имущества и определяется размер платы за содержание жилого помещения, должен составлять суммарное количество месяцев, в том числе превышающих 12, до первого месяца календарного года, в котором будет применяться новый размер платы за содержание жилого помещения.

6.9 При подготовке в соответствии с 4.6 предложения собственникам о порядке оплаты ими расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, управляющей организации рекомендуется включить в такое предложение информацию об объемах и стоимости коммунальных ресурсов, потребленных в многоквартирном доме в прошедшем отчетном периоде исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, и (или) исходя из среднемесячных объемов коммунальных ресурсов, а также о размерах таких расходов, определяемых исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в планируемом периоде.

7 Форма предложения собственникам

7.1 Рекомендуемая форма предложения собственникам (форма ФПС) приведена в приложении А.

В преамбуле формы ФПС представляется информация об управляющей организации:

- о полном и сокращенном наименовании управляющей организации, ее ИНН;
- о наличии лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами и сроке ее действия.

В предложение собственникам может быть включена информация о численности сотрудников управляющей организации, в том числе с указанием уровня квалификации, установленного на основе профессиональных стандартов [23], [24] или иных стандартов, по которым могут применяться межотраслевые квалификации (по образованию, опыту (стажу) работы, уровню компетенций).

7.2 В разделе I формы ФПС управляющая организация определяет общий размер финансовых потребностей на содержание общего имущества путем суммирования общей стоимости работ, услуг, включенных в проект перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и стоимости услуг по управлению многоквартирным домом.

В случае если управляющая организация в планируемом периоде, на который определяется размер платы за содержание жилого помещения, предлагает равномерное финансирование работ по текущему ремонту общего имущества, запланированных на будущие периоды, рекомендуется дополнительно включить строку «целевое финансирование будущего текущего ремонта в планируемом периоде».

В данном разделе отдельно указывается размер финансирования работ, услуг за счет предполагаемых доходов от использования общего имущества, за исключением случаев, когда по решению собственников такие доходы направляются на иные цели.

Указанным в данном разделе формы ФПС алгоритмом расчета определяется размер расходов собственников на содержание общего имущества, соразмерно которому определяется размер платы за содержание жилого помещения.

7.3 Раздел II формы ФПС содержит показатели, применяемые для расчета размера платы за содержание жилого помещения, и размер рассчитанного управляющей организацией с применением таких показателей размера платы за содержание жилого помещения.

7.4 Раздел III формы ФПС включается в предложение собственникам в целях представления собственникам технического и экономического обоснования видов работ, услуг, предусмотренных предлагаемым проектом перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а

также стоимости таких работ, услуг, соразмерно которой определяется размер платы за содержание жилого помещения в соответствии с разделом II формы ФПС.

7.5 Для включения в раздел III.1 формы ФПС информации о видах и стоимости работ, услуг, относящихся к содержанию общего имущества, управляющая организация использует группировку соответствующих работ, услуг по видам работ, услуг, по которым определялась их стоимость в соответствии с 6.3.

7.6 Объем (размер) финансовых потребностей на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества рекомендуется подтверждать путем определения стоимости по каждому виду таких работ, включенному в раздел III.2 формы ФПС. Соответственно, по каждому виду работ по текущему ремонту общего имущества должны быть указаны объемы планируемых к ремонту работ.

В качестве измерителя таких работ следует указывать количественные характеристики объекта общего имущества, относительно которого планируется выполнить работы, относящиеся к текущему ремонту в периоде, на который устанавливается размер платы за содержание жилого помещения.

7.7 При представлении собственникам информации о стоимости работ, услуг, включенных в предложение собственникам, рекомендуется указать основание определения стоимости работ, услуг.

7.8 В раздел III.4 формы ФПС включаются виды работ, предлагаемых управляющей организацией для выполнения в многоквартирном доме в целях снижения объемов используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности, размер финансирования которых учитывается при определении финансовых потребностей на содержание общего имущества и размера платы за содержание жилого помещения.

В раздел IV формы ФПС отдельно включается информация о предложении по видам работ и размеру предполагаемого финансирования энергосберегающих мероприятий, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, выполнение которых предусматривается по энергосервисному договору. Информация о соответствующих предполагаемых расходах не включается в расчет размера платы за содержание жилого помещения.

7.9 Раздел V формы ФПС включается в предложение собственникам, если управляющая организация готовит предложение собственникам для заключения договора управления в многоквартирном доме, по которому в соответствии с [1] объявлен конкурс по отбору управляющей организации, и если размер платы за содержание жилого помещения, указанный в предложении собственникам в таком многоквартирном доме, превышает размер платы за содержание жилого помещения, установленный уполномоченным органом (органом местного самоуправления, а в субъектах Российской Федерации — Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в конкурсной документации, размещенной в установленном уполномоченным органом порядке.

В указанном случае управляющая организация представляет собственникам обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома с указанием периодичности их выполнения.

8 Обеспечение управляющей организацией исполнения требований о подготовке предложений собственникам

8.1 В целях организации подготовки и представления собственникам предложений управляющая организация:

- определяет ответственных лиц за подготовку технического и экономического обоснования предложения собственникам;
- обеспечивает создание нормативной базы, необходимой для обоснования финансовых потребностей на содержание общего имущества;
- обеспечивает, при необходимости, приобретение электронных программ для расчета цен, стоимости работ, услуг или организует заключение договоров на расчеты цен, стоимости работ, услуг, размера платы за содержание жилого помещения;
- разрабатывает регламент взаимоотношений с собственниками или уполномоченными лицами для проведения необходимых согласований и доводит соответствующий порядок до собственников и уполномоченных лиц.

Приложение А
(рекомендуемое)

Пример предложения управляющей организации по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Форма ФПС

Предложение собственникам помещений в многоквартирном доме _____ по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Информация об управляющей организации

наименование управляющей организации _____ ИНН _____

лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № _____,

срок действия — до _____

Раздел I. Определение размера финансовых потребностей на содержание общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Виды работ, услуг	Расчет стоимости работ, услуг	Стоимость работ, услуг (руб.)
1	Услуги по управлению многоквартирным домом	*	
2	Работы, услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	расчет в разделе III. 1. Предложения	
3	Работы по текущему (профилактическому) ремонту общего имущества	расчет в разделе III. 2. Предложения	
4	Целевое финансирование будущего текущего ремонта в планируемом периоде	расчет в разделе III. 2. Предложения	
5	Работы по установке, замене или поверке коллективных приборов учета	расчет в разделе III. 3. Предложения	
6	Работы по повышению энергоэффективности (без заключения энергосервисного договора)	расчет в разделе III. 4. Предложения	
7	Всего объем финансовых потребностей	Сумма строк 1—6	
8	Планируемые доходы от использования общего имущества	сумма	
9	Размер расходов собственников на содержание и текущий ремонт общего имущества для определения размера платы за содержание жилого помещения	строка 7 — строка 8	

* Приводится расчет (см. 6.5 настоящего стандарта).

Примечание — Строки 4, 8 включаются в раздел при условиях, указанных в 7.2

Раздел II. Расчет размера платы за содержание жилого помещения

Виды показателей	Измеритель	Показатель
1 Размер расходов собственников на содержание общего имущества (графа 9 раздела I)	руб.	
2 Общая площадь жилых и нежилых помещений	$м^2$	
3 Количество месяцев, на которые определяется размер платы	мес	
4 Размер платы за содержание жилого помещения (строка1/строка 2/строка 3)	руб/$м^2$ в мес	

Раздел III. Виды работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

Раздел III.1. Виды работ, услуг по содержанию общего имущества, включаемых в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, и определение их стоимости

№ п/п	Наименование работ, услуг	Ед. изм.	Количественные характеристики объектов общего имущества	Периодичность (повторяемость работ, услуг)	Объем работ в натуральном выражении	Цена на единицу	Годовая стоимость работ, услуг	Основание определения стоимости	Способ выполнения собственными силами (СС) или подрядным способом (ПС)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	…								
	Работы АВР*		x	x	x	x			
* Аварийно-восстановительные работы (ремонт).									

Раздел III.2. Виды и объемы работ по текущему (плановому, профилактическому) ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их стоимость

№ п/п	Виды работ	Обоснование необходимости выполнения	Ед. изм.	Объем работ в натуральном выражении	Стоимость работ, руб.	Основание определения стоимости	Способ выполнения собственными силами (СС) или подрядным способом (ПС)
1	2	3	4	5	6	7	8
	Работы, подлежащие выполнению в текущем периоде						
	Работы, подлежащие выполнению в будущих периодах, финансируемые равномерно в течение более одного года, в части их стоимости в текущем периоде*						
* Соответствующая информация включается в раздел в случае, указанном в 6.4 настоящего стандарта. Примечание — Если стоимость работ по текущему ремонту общего имущества определяется в ином порядке, в данном разделе приводится соответствующий расчет или иная соответствующая информация.							

Раздел III.3. Работы по установке, замене или поверке коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов

№ п/п	Вид прибора учета	Вид измеряемого коммунального ресурса	Основание выполнения работы	Стоимость работы, руб.	Основание определения стоимости
1	2	3	4	5	6

Раздел III. 4. Работы, направленные на снижение объемов используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Объем работы	Цена за единицу	Годовая стоимость работы	Основание определения стоимости
1	2	3	4	5	6	7

Раздел IV. Предложения по проведению энергосервисных мероприятий

№ п/п	Наименование мероприятия	Исполнитель	Сроки проведения	Размер предполагаемого финансирования	
				в месяц	год
1	2	3	4	5	6

Источник финансирования —
Расчет размера финансирования — _____

Раздел V. Дополнительное обоснование предлагаемого управляющей организацией размера платы за содержание жилого помещения
(заполняется в случае, указанном в 7.9 настоящего стандарта)

№ п/п	Наименование работ, услуг	Установленные уполномоченным органом			По предложениям управляющей организации			
		периодичность выполненных работ, оказанных услуг	годовая плата (руб.)	стоимость на 1 кв.м общей площади (руб./мес)	периодичность выполненных работ, оказанных услуг	годовая плата (руб.)	стоимость на 1 кв.м общей площади (руб./мес)	обоснование превышения графы 8 над графой 5
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	Виды обязательных работ, определяемых уполномоченным органом по аналогичному многоквартирному дому, согласно конкурсной документации							
II	Виды работ, не включенные уполномоченным органом в расчет размера платы за содержание жилого помещения							

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] 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)

[5] 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»

[6] Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда (утверждены Приказом Госстроя Российской Федерации от 28 декабря 2000 г. № 303)

[7] Методика определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации (утверждена Приказом Минстроя России от 4 августа 2020 г. № 421/пр)

[8] Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (утверждены Приказом Госстроя Российской Федерации от 22 августа 2000 г. № 191)

[9] Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (утверждены Приказом Госстроя Российской Федерации от 9 декабря 1999 г. № 139)

[10] Рекомендации по нормированию труда на установку, обслуживание и ремонт приборов учета и регулирования в жилищно-коммунальном хозяйстве. Часть 1. Нормы времени на установку, обслуживание и ремонт счетчиков воды. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2019 г.

[11] Рекомендации по определению численности работников, занятых расчетом, учетом и приемом платежей от населения за жилищно-коммунальные услуги. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2017 г.

[12] Рекомендации по нормированию труда работников аварийно-ремонтной службы жилищного хозяйства. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2013 г.

[13] Рекомендации по нормированию труда рабочих, занятых техническим обслуживанием и ремонтом лифтов. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2006 г.

[14] Рекомендации по нормированию труда на установку, обслуживание и ремонт приборов учета и регулирования в ЖКХ. Часть II. Нормы времени на установку, обслуживание и ремонт приборов учета тепловой энергии. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2019 г.

[15] Нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2023 г.

[16] Рекомендации по нормированию труда на установку, обслуживание и ремонт приборов учета и регулирования в ЖКХ. Часть 3. Нормы времени на установку, обслуживание и ремонт счетчиков электроэнергии. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2014 г.

[17] Нормы труда на вспомогательные работы в жилищно-коммунальном хозяйстве. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2015 г.

[18] Рекомендации по определению численности работников управляющей организации в жилищной сфере. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2019 г.

[19] Укрупненные нормативы трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2016 г.

[20] Рекомендации по нормированию труда руководителей, специалистов и служащих многоотраслевых предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2008 г.

[21] Нормативы общеэксплуатационных расходов в плате за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2020 г.

[22] Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на техническое обслуживание и ремонт пассажирских и грузопассажирских лифтов. Разработаны Центром муниципальной экономики и права, 2006 г.

[23] Приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 31 июля 2019 г. № 538н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по управлению многоквартирными домами»

[24] Приказ АНО «Национальное агентство развития квалификаций» от 26 июня 2020 г. № 48/20-ПР «Об утверждении наименований квалификаций и требований к квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве»

[25] Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 238-ФЗ «О независимой оценке квалификаций»

УДК 693.9:006.354 ОКС 03.080.30

Ключевые слова: услуги управления, управление многоквартирными домами, содержание и ремонт, общее имущество собственников, помещения в многоквартирном доме, размер платы за содержание жилого помещения, предложение собственникам о размере платы

Редактор *Л.В. Коретникова*
Технический редактор *В.Н. Прусакова*
Корректор *И.А. Королева*
Компьютерная верстка *Л.А. Круговой*

Сдано в набор 15.09.2023. Подписано в печать 19.09.2023. Формат 60×84⅛. Гарнитура Ариал.
Усл. печ. л. 1,86. Уч.-изд. л. 1,35.

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