

Услуги, связанные с достижением целей управления МКД

- **Деятельность по управлению МКД** - это комплекс мероприятий, направленных на достижение целей управления, а также обеспечение сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, включающий подготовку и принятие решений по вопросам управления многоквартирным домом, организацию исполнения принятых решений и контроль достигаемого результата управления.

Целями деятельности по управлению многоквартирным домом (в зависимости от года постройки) могут быть:

- сохранение многоквартирного дома в состоянии, соответствующем установленным требованиям безопасности;
- продление срока эксплуатации многоквартирного дома сверх установленного проектной документацией путем проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- улучшение состояния многоквартирного дома или его отдельных элементов и повышение комфортности проживания в нем;
- обеспечение снижения расходов на оплату коммунальных услуг за счет проведения мероприятий по энергосбережению, ресурсосбережению и повышению энергетической эффективности;
- иные цели, определенные собственниками помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом включает в себя выполнение следующих действий:

1) сбор, обновление и хранение информации и (или) документов, об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- а) определение состава общего имущества в многоквартирном доме, включающего описание, качественные и количественные характеристики всех элементов общего имущества;
- б) получение кадастрового плана (карты) земельного участка и технического паспорта многоквартирного дома, документов о сервитутах и иных обременениях земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, а также актуализация информации, содержащейся в указанных документах;
- в) получение выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- г) восстановление проектной и иной технической документации на многоквартирный дом (при необходимости), внесение в нее изменений;
- е) регулярная (не реже одного раза в год) оценка состояния всех элементов общего имущества с оформлением акта, для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений);
- ж) получение заключений по результатам специальных технических экспертиз и энергетического обследования многоквартирного дома;
- з) создание и поддержание системы документирования регулярно обновляемой информации о состоянии всех элементов общего имущества и выполненных действиях по техническому обслуживанию, ремонтам, заменам элементов (частей) общего имущества в соответствии с требованиями утвержденных Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (в частности, электронные базы данных, журнал технического обслуживания и ремонта многоквартирного дома);
- и) организация хранения технической документации, иных документов и информации об общем имуществе в многоквартирном доме.

2) сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, нанимателях, арендаторах и других пользователей помещений и общим имуществом в многоквартирном доме включает в себя ведение в электронном виде и/или на бумажных носителях актуальных списков:

- а) собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме;

- в) проживающих в доме лиц – пользователей общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами;
- г) лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании возмездных договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

3) организация принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решений по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в том числе:

- а) выявление целей, интересов, приоритетов и возможностей собственников помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества;
- б) разработка предложений по стратегии достижения цели управления многоквартирным домом;
- в) разработка проектов планов (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме (текущих - на срок не менее 1 года и перспективных), аварийно-диспетчерскому обслуживанию;
- г) обоснование необходимого размера общих затрат собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечивающих реализацию разных вариантов проектов планов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме (в том числе, рассмотрение ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- д) подготовка предложений общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома, повышению его энергоэффективности с технико-экономическим обоснованием возможных вариантов;
- е) разработка предложений общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме и принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, использовании общего имущества с целью получения доходов, определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- ж) обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам управления многоквартирным домом и организация их предварительного обсуждения, внесение необходимых изменений в проекты документов;
- з) определение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме.

4) организация принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, решений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- а) уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собрание);
- б) подготовка необходимых форм документов для регистрации участников собрания, организация принятия решений по вопросам повестки дня собрания;
- в) организация места проведения собрания, регистрации участников собрания;
- г) документальное оформление принятых общим собранием решений;

5) организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в том числе:

- а) определение способа выполнения (оказания) отдельных работ (услуг);
- б) подготовка заданий для исполнителей работ (услуг);
- в) выбор исполнителей работ (услуг), по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме;
- г) заключение договоров на оказание услуг и выполнение работ, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- д) заключение договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения,

холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

- е) заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечения безопасности и комфортности проживания в таком доме;
- ж) осуществление контроля за выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями таких работ (услуг), документальное оформление приемки таких работ (услуг), фактов нарушения обязательств;
- з) ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств исполнителями работ (услуг);
- и) взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

б) выполнение мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяемых правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, установленными Правительством Российской Федерации.

7) совершение действий по сбору денежных средств на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- а) распределение общих расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по статьям затрат;
- б) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- г) начисление обязательных платежей, связанных с оплатой оказанных коммунальных услуг, обеспечение соответствия начисляемого размера платы количеству и качеству оказанных коммунальных услуг, определяемых в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правительством Российской Федерации, осуществление перерасчетов в случаях, предусмотренных жилищным законодательством;
- д) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- е) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством в случае наличия задолженности от указанных лиц;
- з) получение, учет и использование доходов от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в случае наличия таких доходов;
- и) привлечение в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, дополнительных денежных средств (кредитов, бюджетных субсидий) в целях обеспечения безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме;
- к) организация учета поступающих и расходующих средств, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг;

8) обеспечение контроля собственниками помещений в многоквартирном доме исполнения решений собрания, результатов выполнения планов (перечней) работ по содержанию и ремонту общего имущества, повышению безопасности и комфортности проживания, а также достижения целей управления, в том числе:

- а) организация информирования собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- б) организация получения заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и осуществление необходимых ответных действий;
- в) согласования управляющей организацией, с собственниками помещений порядка участия собственников помещений в контроле качества оказываемых услуг, выполняемых работ (мероприятий);
- г) контроль за соблюдением принятых собственниками помещений правил пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

- д) предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом, не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, путем их размещения на сайте управляющей компании.

9) иные действия, составляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и направленные на достижение целей деятельности по управлению многоквартирными домами.

Выполнение действий (услуг) по управлению осуществляется управляющей компанией самостоятельно, либо с привлечением специализированных организаций на договорной основе.

Настоящие услуги по управлению осуществляются в отношении каждого МКД, находящегося в управлении управляющей компании с учетом необходимого объема для каждого конкретного дома.