

Протокол общего собрания собственников МКД

Примерная форма протокола общего собрания собственников(очная форма)

Примерная форма протокола общего собрания собственников(очно-заочная форма)

Примерная форма протокола общего собрания собственников(заочная форма)

**Копии протоколов общих собраний собственников МКД прикрепить в системе МЖФ в рамках Раскрытия информации в блоке
Документы**

Договор управления МКД

Ст. 162 ЖК РФ ч.3 :

Согласно ч.3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1. состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
2. перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
3. порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
4. порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом

Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом

Порядок расчета

- Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги, а также внесения платы определяется в соответствии с разделом договора управления многоквартирным домом (к примеру, Раздел 6. ПОРЯДОК РАСЧЕТА).
- Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора ([ч. 1 ст. 432](#) ГК РФ).

Порядок расчета

- 6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги и стоимости дополнительных услуг по согласованию с Собственником (или его представителем).
- Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
 - взнос на капитальный ремонт;
 - плату за коммунальные услуги.
- 6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в очной форме (в форме заочного голосования), с учетом Методических рекомендаций по расчету размера платы за жилищные услуги и предложений Управляющей организации. Размер платы устанавливается на срок не менее одного года.
- 6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
- 6.4. Субсидии-льготы предоставляются отдельным категориям граждан, имеющим право на меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг, по месту постоянного жительства в соответствии с законодательством.

Порядок расчета

- 6.5. Собственник вносит плату на указанный Управляющей организацией ее расчетный счет или на счет расчетного центра, с которым Управляющей организацией заключен договор.
- 6.6. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее _____ числа месяца, следующего за расчетным.
- 6.7. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 6.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 6.9. Если в многоквартирном доме существуют помещения, сданные органами местного самоуправления на условиях найма, то для их управления и содержания заключается договор между Управляющей организацией и органами местного самоуправления, аналогичный настоящему Договору.

Ст. 162 ЖК РФ

ч. 2.1 :

20

Договор управления должен быть размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Постановление КМ РТ от 19.05.2015 № 357

21

Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан предложено управляющим компаниям взять за основу Примерный договор управления, утвержденный постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.04.2010 № 251 (в редакции Постановления КМ РТ от 19.05.2015 № 357) «О мерах по развитию конкуренции в сфере управления

Приложения к договору управления многоквартирным домом с собственником помещений.

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
2. Требования к качеству коммунальных услуг;
3. Базовый перечень показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства;
4. Минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по ремонту общего имущества. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственника помещений.

Приложения к договору управления многоквартирным домом с собственником помещения.

5. Отчет о выполнении Управляющей организацией договора управления многоквартирным домом по адресу: _____ за 20__ год.

а) Движение денежных средств.

б) Мониторинг по статьям затрат на работы по содержанию общего имущества.

в) Оплата коммунальных услуг.

6. Акт оценки качества работ по договору управления многоквартирным домом;

7. Перечень мер контроля за выполнением обязательств управляющей многоквартирным домом организации по договору управления многоквартирным домом, периодичность, сроки и дополнительные условия порядка осуществления таких мер;

8. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом.

Ст. 193 ЖК РФ ч.1

Введением в ч. 1 ст. 193 ЖК РФ нового [п. 7](#) законодатель установил дополнительные лицензионные требования, исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных [ч. 2 ст. 162](#) ЖК РФ (пп. «б» п.3 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110).

Ст. 193 ЖК РФ п.7 ч.1

- Применение договора управления многоквартирным домом, не соответствующего Жилищному кодексу РФ является нарушением лицензионных требований.
- В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 193 ЖК РФ лицензионными требованиями являются, также иные требования, установленные Правительством Российской Федерации.

Административные меры, примененные к



За нарушение лицензионных требований
становлена административная
ответственность по [ч. 2 ст. 14.1.3](#) КоАП РФ:
осуществление предпринимательской
деятельности по управлению МКД с
нарушением лицензионных требований –
влечет наложение административного
штрафа на должностных лиц в размере от
50 000 до 100 000 рублей или
дисквалификацию на срок до 3 лет; на
юридических лиц - от 200 000 до 300 000

Стандарты раскрытия информации

Стандарт раскрытия информации

Постановление Правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010 года с последними изменениями от 27 сентября 2014 года (Постановление Правительства РФ № 988)

Теперь вся информации раскрывается в разработанных МинСтроем формах. Формы утверждены приказом № 882/пр от 22.12.2014 года.

Основные детали в новых формах

Всего разработано 13 форм (5 из них содержат сведения о компании, 8 – сведения по каждому дому).

- Новое требование по раскрытию информации - сведения о лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами
- Конкретизация данных по раскрытию доходов и расходов об управлении МКД (по каждому МКД, а не по совокупности).
- Новое требование по раскрытию информации об общей характеристике многоквартирного дома и об основных конструктивных элементах многоквартирного дома, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – форма 2.1 и форма 2.2.
- Новое требование по раскрытию информации об использовании общего имущества МКД (раскрываться будет вся информация, в т.ч. данные об арендаторах общего имущества с реквизитами, адресами и ценовыми условиями договоров) – форма 2.5.
- Новое требование по раскрытию информации о капитальном ремонте (раскрываются только в том случае, если на счете данной УК или ТСЖ создан фонд капитального строительства по решению собрания собственников жилья, если фонд создается на счете регионального оператора, раскрытия информации не требуется) – форма 2.6

Основные изменения в Стандарте раскрытия информации

29

Постановление Правительства РФ № 988

- Раскрытие результатов всех собраний собственников жилья – форма 2.7.
- Обязанность по раскрытию информации наступает не позднее 30 дней со дня заключения договора с УК. Ранее обязательства по раскрытию информации возникали лишь по истечении календарного года.
- Устанавливаются точные сроки по раскрытию информации УК в части исполнения договора управления и смет доходов и расходов. Не позднее 31 марта текущего года за предыдущий год.
- Изменение сроков внесения измененной информации на стенды (до 10 дней) и сроков ответа на запрос по электронной форме (также до 10 дней).
- Срок ответа на письменное обращение также сокращен с 20 до 10 дней

Административная ответственность за нарушение Постановления Правительства № 731 от 23 сентября 2010 года

30

Так как ст.7.23.1 КоАП РФ исключена с 1 мая 2015 года, то лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, допустившие нарушения требований Стандарта, управляющие компании подлежат привлечению к административной ответственности по ч.2 ст.14.1.3 КоАП (нарушение лицензионных требований) РФ, которой предусмотрено наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 50 000 до 100 000 рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на индивидуальных предпринимателей - от 250 000 до 300 000 рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от 250 000 до 300 000 рублей.