

# **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.