



МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Санитарное содержание и благоустройство территорий

# **Закон Московской области № 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области»**

**1. Вводит единые нормы и требования предъявляемые к объектам благоустройства в Московской области**

**2. Определяет ответственных лиц за уборку и содержание территорий**

**3. Определяет порядок содержания и отлова безнадзорных животных в Московской области**

**4. Закрепляет полномочия за Московской областью по утверждению правил по благоустройству муниципальных образований**

# Перечень необходимых документов в каждом муниципальном образовании

1. Правила благоустройства  
муниципального образования

2. Трехлетний План  
благоустройства муниципального  
образования

4 обязательных  
документа в каждом  
муниципальном  
образовании

3. Схема санитарной очистки  
муниципального образования

4. Схема уборки территорий

3 обязательных  
документа по  
объекту (группе  
объектов)

По объекту (группе объектов)

1. Графики уборки
2. Договора на вывоз отходов
3. Договора на утилизацию отходов

# План благоустройства

Статья 61 Закона «О благоустройстве в Московской области»: Планы благоустройства должны быть согласованы:

Собственниками  
(правообладателями)  
домовладений

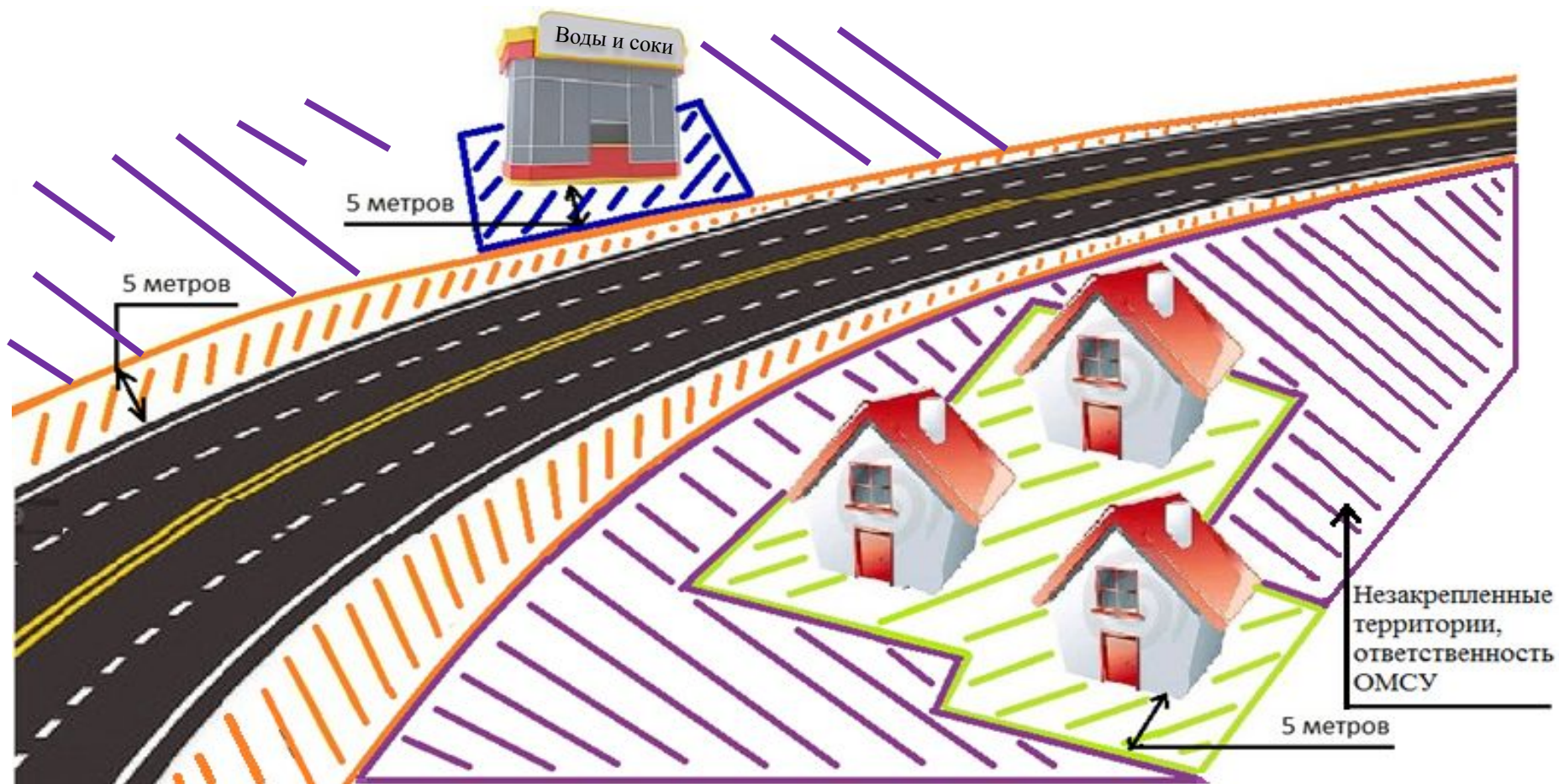
Общественными объединениями и  
иными общественными  
организациями,  
осуществляющими функции  
общественного контроля

Организациями,  
осуществляющими  
функции управления  
многоквартирными  
жилыми домами

Контроль качества  
работ при приемке

Использование внебюджетных  
источников.  
Инициатива граждан.

# Схема уборки – картографический план со 100% закреплением территорий за физическими и юридическими лицами, ответственными за уборку



Согласовано

Глава муниципального образования

5

# Схема санитарной очистки – картографический план с указанием мест размещения контейнерных площадок, маршрутов вывоза и мест утилизации мусора



№ п/п	Реестр отходов по ОМСУ
1.	Образователь ТБО
2.	Перевозчик
3.	Утилизация
4.	Норма накопления
5.	Объем по договору

# Поручения Губернатора Московской области:

**Провести инвентаризацию дворовых территорий муниципальных образований Московской области до 10.12.2014 г. \***

**В 2015 и последующие годы провести мероприятия по комплексному благоустройству не менее 10% дворовых территорий муниципальных образований Московской области**

*\* В соответствии с проведенной инвентаризацией в Московской области 14701 дворовая территория.*

# Обязательные элементы комплексного благоустройства дворовых территорий

6  
обязательных  
элементов  
двора

3

4

5

2

1

6

1. Детская игровая площадка
2. Парковочные места
3. Озеленение территории
4. Освещение
5. Информационный стенд
6. Площадка для сбора мусора



# Обязательные элементы комплексного благоустройства дворовых территорий

№ п/п	Наименование элемента благоустройства	Норматив обеспеченности
1	Детская игровая площадка	0,5 кв. м на 1 жителя
2	Парковочные места	0,8 кв. м на 1 жителя
3	Озеленение территории	6 кв. м на жителя
4	Освещение	Средняя горизонтальная освещенность 10 лк.
5	Информационный стенд	1 инфостенд на двор
6	Площадка для сбора мусора	0,03 кв. м на 1 жителя или 1 площадка на 6 - 8 подъездов жилых домов, имеющих мусоропроводы





МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# **Роль и задачи советов многоквартирных домов в обеспечении эффективного управления домами**

# Совет МКД - орган собственников помещений

- ❑ **избирается собственниками помещений в МКД на общем собрании**
- ❑ **компетенция определена Жилищным кодексом (ст. 161.1)**
- ❑ **«дополняет» общее собрание собственников помещений – орган управления многоквартирным домом**

**С избранием совета МКД**

- ❑ **у собственников помещений в доме появляется постоянно действующий орган (на период между общими собраниями)**
- ❑ **у управляющей организации – контрагент по договору управления**

# Совет многоквартирного дома – новые возможности собственников помещений

- ❑ **выбирать исполнителя и формировать заказ** на услуги и работы по договору управления
  - Совет МКД представляет собственникам помещений
    - ✓ **предложения** по вопросам планирования управления домом, организации управления, содержания и ремонта общего имущества
    - ✓ **заключение** по условиям проектов договоров управления
  - Председатель совета МКД
    - ✓ **вправе вступать в переговоры** относительно условий договора управления
    - ✓ **доводит до сведения общего собрания результаты переговоров**
- ❑ **контролировать оказание услуг и (или) выполнение работ** по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и качество предоставляемых коммунальных услуг
  - Совет МКД **осуществляет контроль** выполнения работ
  - Председатель совета МКД **подписывает акты** приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, акты о нарушениях.
- ❑ **В 2015 году в ЖК РФ внесены изменения, расширяющие компетенцию общего собрания собственников помещений. Общее собрание может наделить совет дома:**
  - **решать вопросы, касающиеся текущего ремонта общего имущества;**
  - **предоставить председателю совета дома дополнительные полномочия по решению текущих вопросов, возникающих в его деятельности, входящих в компетенцию общего собрания собственников.**

# Хартия о сотрудничестве

## ХАРТИЯ



**Применение стандартов по управлению МКД**



**Привлечение советов МКД к планированию и приемке работ**



**Составление планов работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД**



**Проведение мероприятий по энергосбережению**



**Раскрытие информации о деятельности УО**



**Отчетность УО**

# Стандарты

1. Типовой Договор управления МКД

2. Размер платы за содержание жилого помещения, в зависимости от уровня благоустройства МКД

3. Сборник расценок на работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу в МКД

4. План работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД

5. Единые формы документов по подготовке МКД к сезонной эксплуатации

# Обязанности УО

Приложение № 1 к Хартии.

## Договор управления многоквартирным домом

г. \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_ (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники), и \_\_\_\_\_, член саморегулируемой организации<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, в лице действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от \_\_\_\_\_ № \_\_\_) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора и общие положения

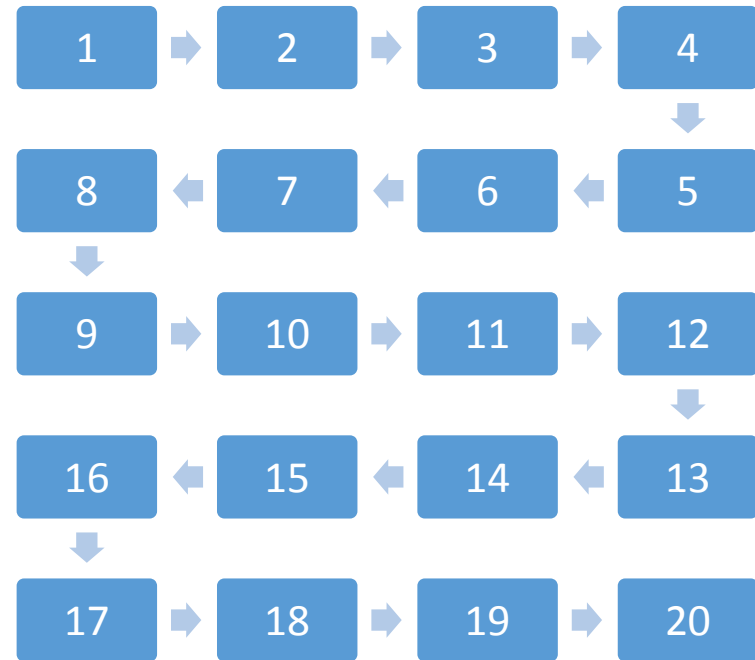
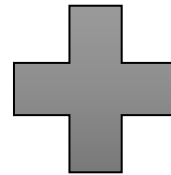
1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;
- б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;
- в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

УО обязуются на стадии заключения договора управления МКД предъявлять собственникам документы, подтверждающие правовые основания управления УО конкретным МКД



# Договор управления МКД



## Приложения



# Приложения к Договору управления МКД

- 1
  - информация об УО, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать ИПУ
  
- 2
  - реестр собственников помещений
  
- 3
  - характеристика МКД и границы эксплуатационной ответственности
  
- 4
  - состав общего имущества МКД и характеристика его технического состояния
  
- 5
  - порядок представления УО собственникам информации об исполнении Договора
  
- 6
  - перечень уполномоченных лиц и их обязанности
  
- 7
  - требования к пользователям помещений в МКД, обеспечивающие выполнение условий Договора



# Приложения к Договору управления МКД

- 8
  - порядок обработки персональных данных для исполнения Договора
- 9
  - перечень работ и услуг по управлению МКД
- 10
  - порядок изменения перечня работ и услуг
- 11
  - порядок приемки работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и порядок уменьшения платы за содержание жилого помещения
- 12
  - акт приемки оказанных услуг и выполненных работ
- 13
  - отчет об оказанных услугах и выполненных работах и определение их стоимости
- 14
  - акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества



# Приложения к Договору управления МКД

- 15
  - порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в МКД
- 16
  - условия предоставления коммунальных услуг
- 17
  - порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору
- 18
  - отчет УО
- 19
  - контроль за исполнением Договора управляющей организацией
- 20
  - перечень технической документации на МКД и иных, связанных с управлением таким домом, документов

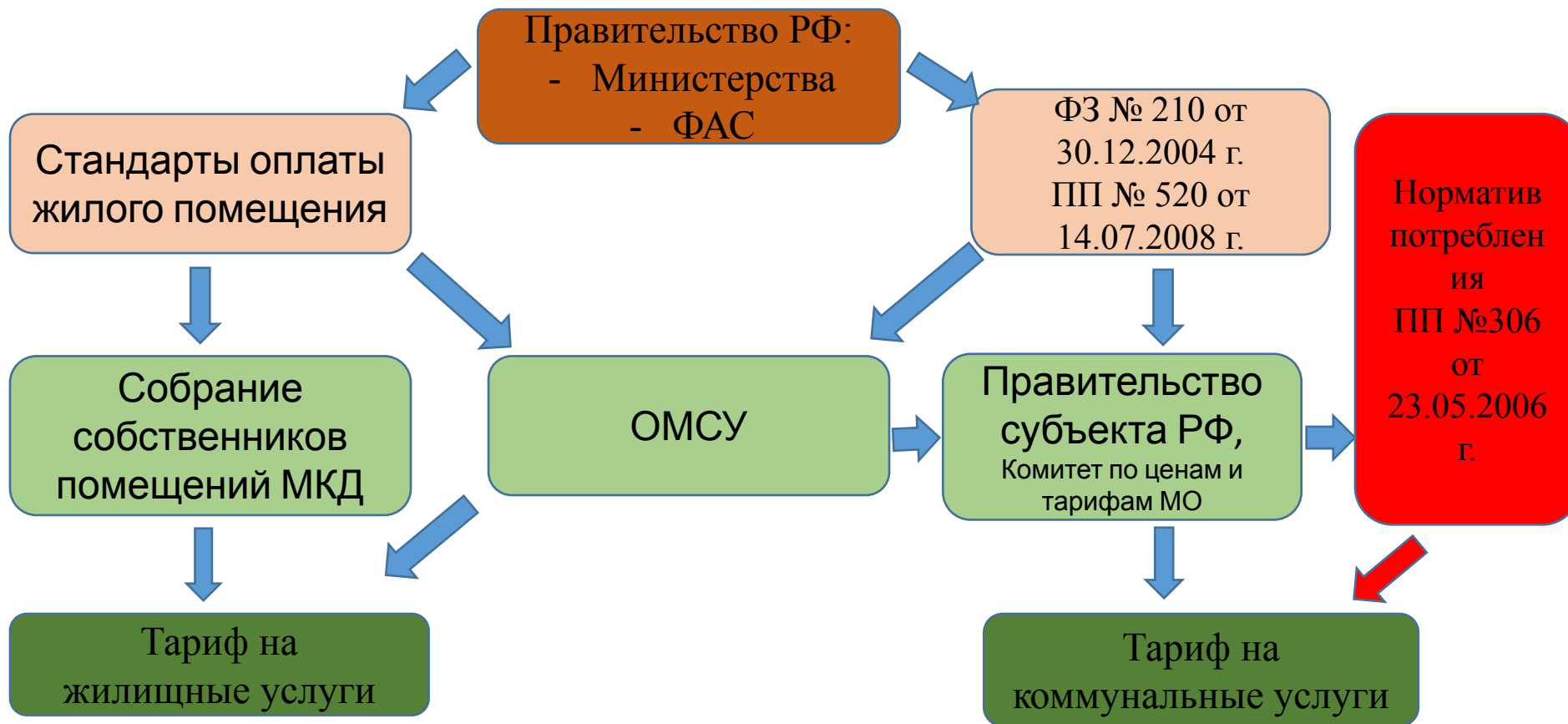




МИНИСТЕРСТВО  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# Тарифы на ЖКУ и нормативы содержания жилищного фонда

# Тарифы на товары и услуги организаций жилищно-коммунального комплекса



# Состав платы за жилищные услуги

## Плата за жилое помещение

Для нанимателя жилого  
помещения

Для собственника  
помещения



плата за наем



плата за содержание  
и ремонт жилого  
помещения



плата за содержание  
и ремонт жилого  
помещения



взнос на  
капитальный ремонт

# Обязательные платежи

## 1. Расходы на содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования:

- лифтового оборудования;
- дымоудаления, пожарной сигнализации (ДУ и ППА);
- вентиляционной системы и дымоходов;
- внутридомового газового оборудования (ВДГО и ВКГО).

## 2. Дератизация и дезинсекция

## 3. Вывоз ТБО и КГМ

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлен **Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"**.

*Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования*

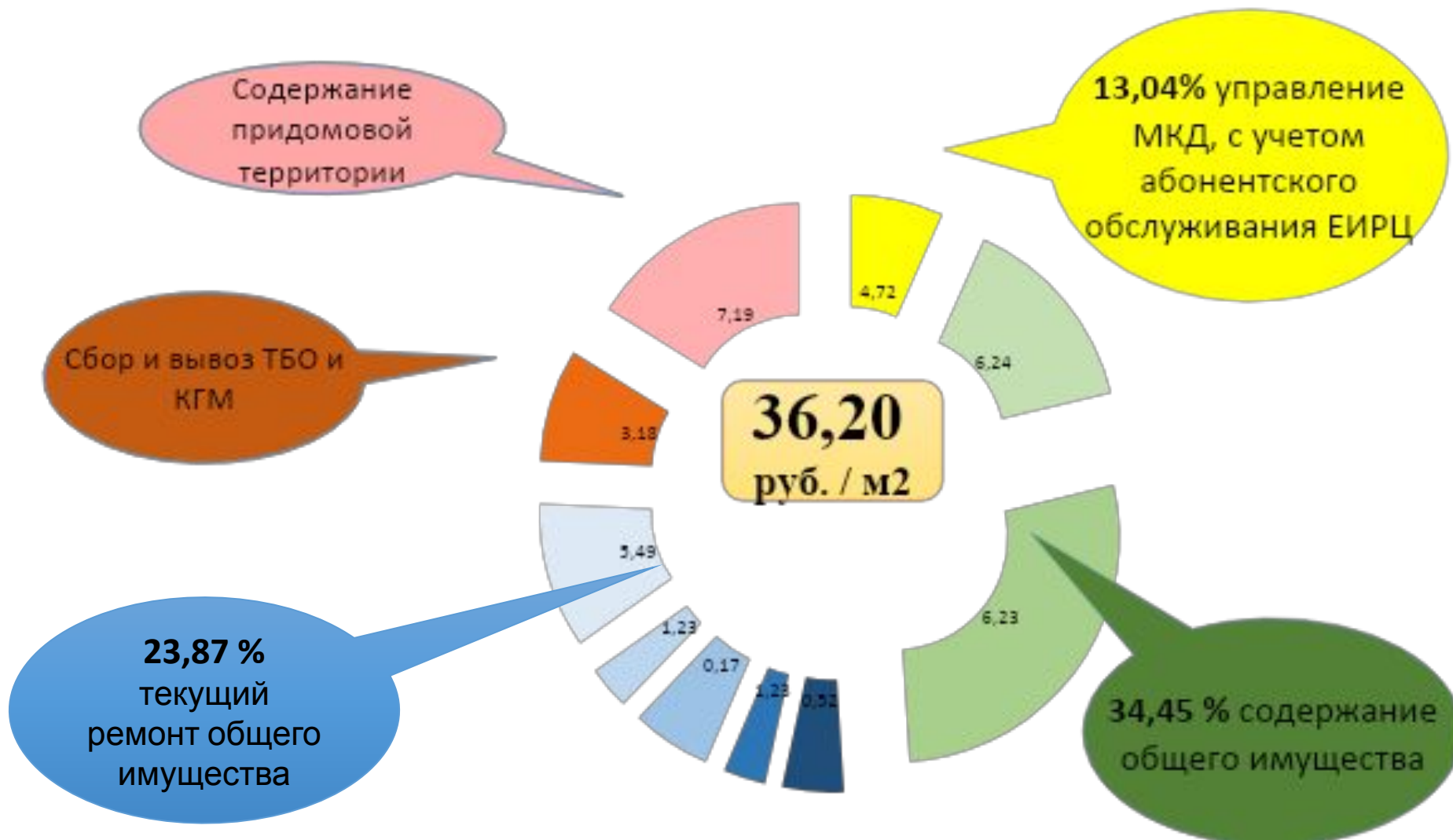
**Обязательные услуги исключению не подлежат**

# Размер платы за жилое помещение определяется

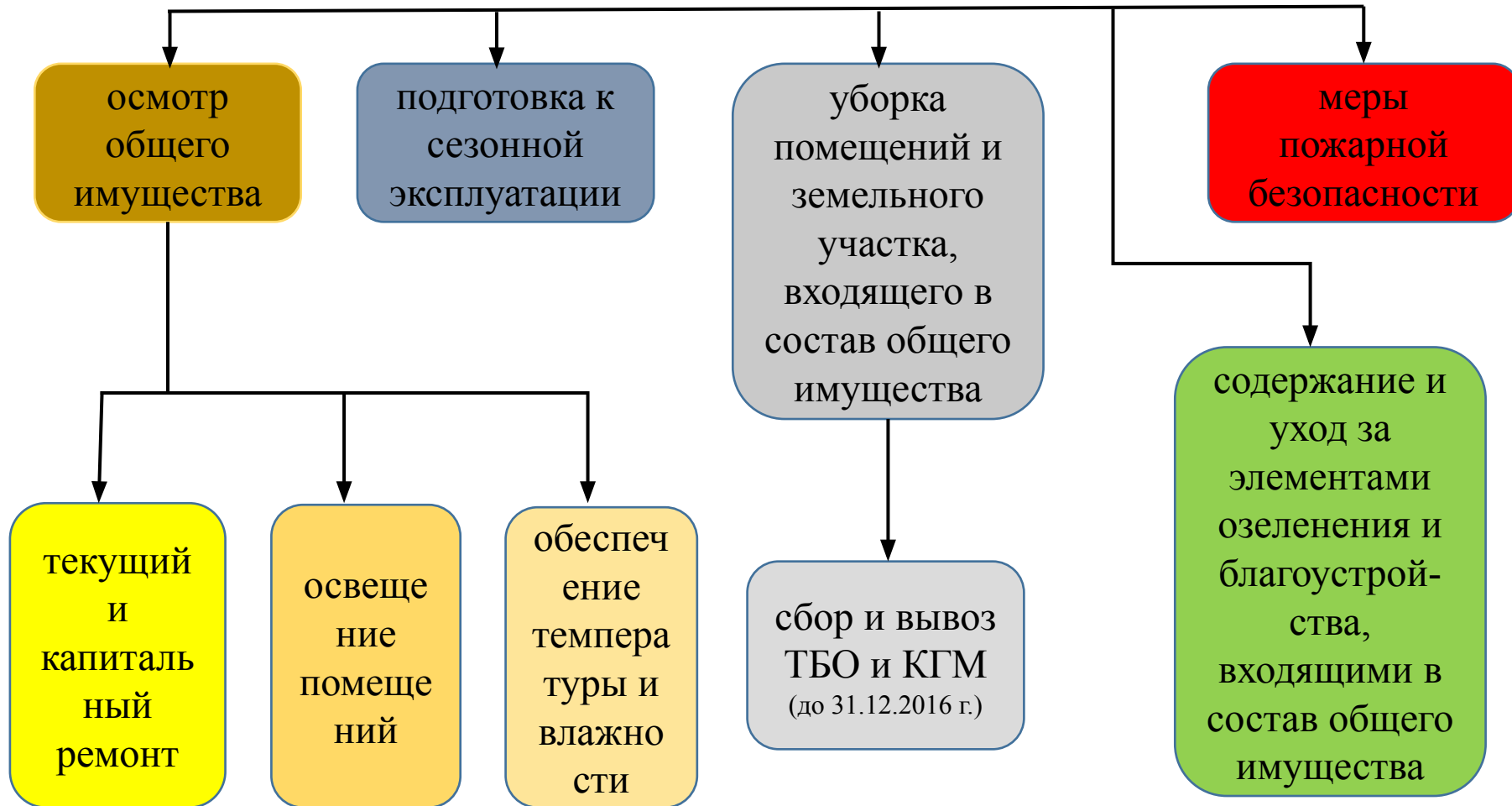
Способ управления	Размер платы	Основание
Управляющая организация	Устанавливается общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации не менее, чем на 1 год.	Пункт 7 ст. 156 ЖК РФ, п. 31 Правил N 491
	Устанавливается органом местного самоуправления в случае, если собственники не установили на общем собрании размер платы	Пункт 4 ст.158 ЖК РФ
ТСЖ, ЖСК	Определяется органами управления товарищества или кооператива на основе сметы доходов и расходов, если иное не определено Уставом	Пункт 8 ст. 156 ЖК РФ, п. 33 Правил N 491
Непосредственное управление собственниками помещений	Соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с организациями, оказывающими услуги	Пункт 32 Правил N 491
Не избран	Устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса	Пункт 3 ст.156 ЖК РФ, п. 34 Правил N 491



# Содержание платы за услугу по содержанию и ремонту жилого помещения Московской области



# Содержание общего имущества



# Нормативы содержания

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

## Уборка и очистка придомовой территории

Холодный период	
Подметание выпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание выпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада
Посыпка территории песком или смесью с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание выпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков и с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	2 раза в месяц
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

## Уборка мест общего пользования в жилых домах

Вид работы	Вид оборудования на лестничных клетках			
	Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Лифт и мусоропровод
Влажное подметание площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
Влажное подметание площадок и маршей выше 2-ого этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	-	Ежедневно		Ежедневно
Мытье пола кабины лифта			Ежедневно	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта			2 раза в месяц	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
Очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю

## Удаление мусора

Вид работ	Периодичность
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка мусороприемных камер	Ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
Устранение засора	По мере необходимости