



Эффективное взаимодействие Управляющей организации и собственников помещений многоквартирного дома.

ИЗМЕНЕНИЯ с 11 апреля 2018



Постановление Правительства РФ от 27.03.2018 № 331

«О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»

Пункт 13(1) Правил №491



1) **Текущие осмотры** бывают общими и частичными.

Проводятся в сроки, *рекомендуемые* в технической документации на МКД и *обеспечивающие* содержание ОИ в надлежащем состоянии, в том числе, в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Пункт 13(1) Правил №491



2) Сезонные осмотры проводятся в отношении всего ОИ два раза в год.

Весенний осмотр - после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений ОИ.

По результатам осмотра уточняются объемы работ по текущему ремонту ОИ.

Пункт 13(1) Правил №491



Осенний осмотр - после летнего текущего ремонта, чтобы проверить готовность дома к зимней эксплуатации.

ВНИМАНИЕ!

*В акте осеннего осмотра фиксируется техническое состояние общего имущества **по итогам** работ и мероприятий по подготовке МКД к **отопительному периоду**.*

Пункт 13(1) Правил №491



3) Внеочередные осмотры проводят для фиксации последствий аварий, катастроф и стихийных бедствий.

ВАЖНО!

Такой осмотр необходимо провести **в течение суток** после происшествия.

Пункт 13(1) Правил №491



ВНИМАНИЕ!

Проведение **дополнительных** внеочередных осмотров может предусматривать:

- договор управления МКД;
- договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ при непосредственном управлении.

Пункт 13(1) Правил №491



Результаты осмотров отражаются в технической документации на МКД ([подп.«в» п.24](#) Правил [№491](#)).

По итогам осмотра необходимо ([п.14](#) Правил [№491](#)):

- оформить акт осмотра и совершить комплекс необходимых действий на основании этого документа;
- заполнить журнал осмотров (зафиксировать выявленные неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов ОИ).

Подпункт «г» пункта 6 Правил № 290



Лица, ответственные за содержание и ремонт ОИ, обязаны осуществлять **подготовку предложений** о выполнении плановых текущих работ и проведении капремонта, в том числе **по результатам** проведенных осмотров ОИ в МКД.

*До этого результаты осмотров ОИ **не учитывались** при подготовке предложений по капремонту.*

Пункт 31 Правил №491

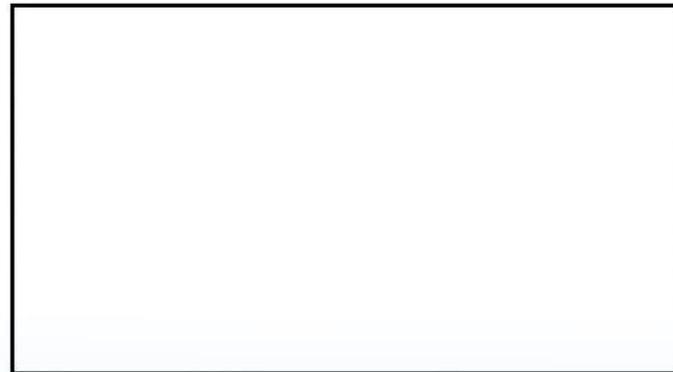


УО обязана представить собственникам **предложение о размере платы** за содержание жилого помещения в МКД **не позднее чем за 30 дней до дня проведения ОСС.**

ВНИМАНИЕ!

Такое предложение УО размещает **на досках объявлений** в подъездах или на придомовой территории МКД.

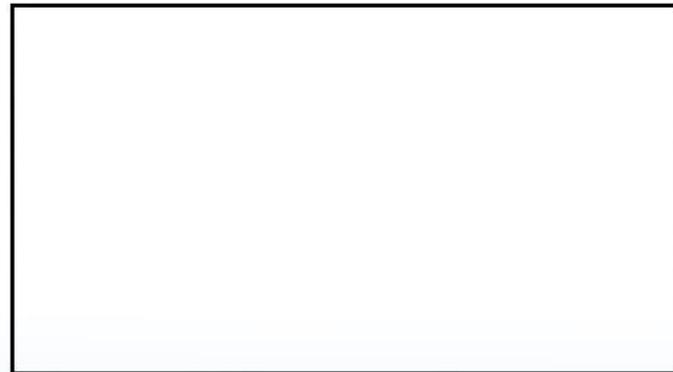
Пункт 31 Правил №491



ВАЖНО!

- 1) В предложении УО **о *размере платы*** за содержание жилого помещения должны содержаться:
 - расчет (смета);
 - обоснование размера платы.

Пункт 31 Правил №491



2) Если предложенный размер *превышает* плату, установленную ОМСУ, то превышение необходимо *обосновать*, т.е. дополнительно предоставить собственникам:

- детализацию размера платы;
- расчет годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту ОИ;
- периодичность выполнения указанных работ и услуг.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



Размер платы устанавливается:

- 1) ОСС с учетом предложений УО на срок не менее, чем 1 год ([п.7 ст.156 ЖК РФ, п.31 ПП РФ 491](#)).
- 2) ОМС, если собственники не установили на общем собрании размер платы ([п.4 ст.158 ЖК РФ](#)).

ООС проведено, но решение по вопросу установления размера платы не принято!

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



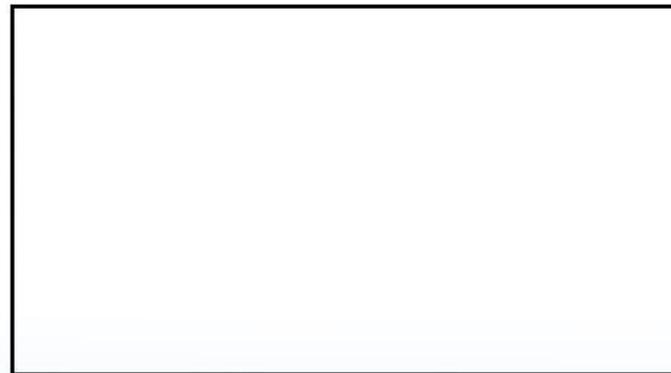
ВНИМАНИЕ!

1) **Плата за содержание** жилого помещения устанавливается в размере, который обеспечивает **надлежащее содержание ОИ** ([ч. 1 ст. 156 ЖК РФ](#)).

2) **Порядок** определения размера платы за содержание жилого помещения – это **существенное условие** договора управления МКД ([п.3 ч.3 ст.162 ЖК РФ](#)).

3) Жилищным кодексом РФ **не предусмотрены** случаи одностороннего **установления УО** размера платы за жилищные услуги.

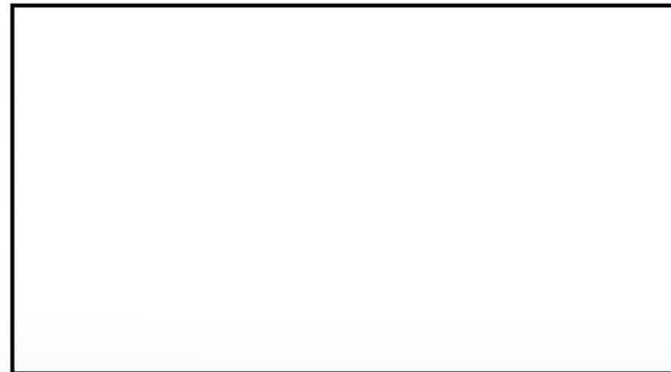
АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



УО вправе **самостоятельно изменить** размер платы, если:

- договор управления МКД предусматривает условие об одностороннем изменении;
- УО совершила все действия, предусмотренные договором (Апелляционные определения Московского городского суда от 30 июля 2013 г. по делу [№ 11-18483](#), Хабаровского краевого суда от 13 декабря 2013 г. по делу [№ 33-7930/2013](#));
- это условие не противоречит законодательству.

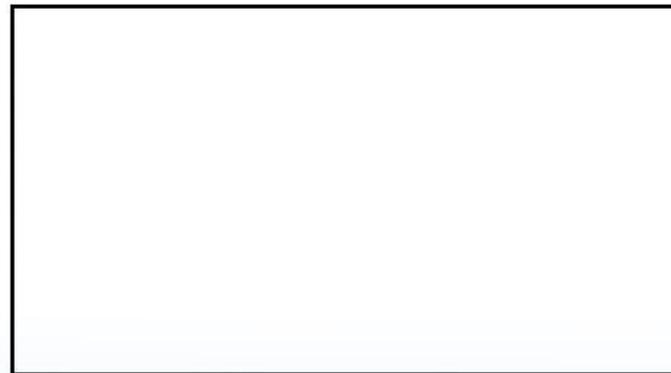
АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



ВАЖНО!

С 01.01.2017г. изменить размер платы за содержание жилого помещения без проведения ОСС возможно при ***первичном включении*** расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания ОИ (КР на СОИ) ([ч.10 ст.12 176-ФЗ](#) от 29 июня 2015).

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



Подготовка ОСС по утверждению платы:

- 1) Проведение осмотра ОИ для определения видов и объемов работ по текущему ремонту;

Желательно участие представителей Совета в МКД в осмотре!

- 2) подготовка и согласование сметы затрат и размера платы с Советом МКД, если это предусматривает ДУ;

Желательно участие Совета МКД в любом случае!

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

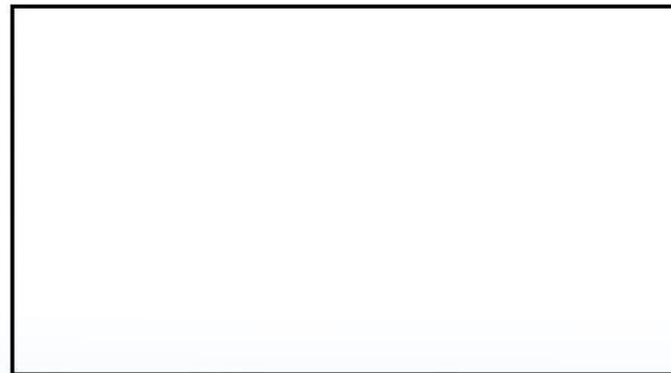


ВНИМАНИЕ!

Совет МКД вправе **самостоятельно рассчитать затраты** и определить размер платы за содержание жилого помещения.

Но при этом обязательно учитываются предложения УО ([ч.7 ст.156 ЖК РФ](#)).

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



При подготовке сметы надо учитывать:

- результаты проведенного осмотра ОИ;
- перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту ОИ для данного дома;
- сроки и периодичность выполнения работ в соответствии с Минимальным перечнем и ДУ ([подп.«б» п.2](#) Правил №290);
- план текущего ремонта ОИ, утвержденный ОСС или Советом МКД, имеющим на это полномочие ([подп.«б» п.2](#) Правил №290).

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



Для ОСС в форме заочного и очно-заочного голосования особую роль играет **формулировка** вопроса об утверждении размера платы за содержание жилого помещения в повестке дня:

1) «Утвердить плату за содержание жилого помещения **на 2018 год** в размере...» означает - если собственники не примут решение об изменении размера платы на 2019г., то УО не может повысить ее в одностороннем порядке.

В результате может не хватить средств на выполнение необходимых работ.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



2) «Утвердить плату за содержание жилого помещения **в размере...** до принятия собственниками иного решения».

3) «Утвердить плату за содержание жилого помещения в размере, равном размеру **платы, утвержденному ОМСУ** для МКД аналогичной степени благоустроенности». Будет действовать **до иного** решения ОСС.

***Но это среднестатистический размер платы.
Он не может учитывать специфику Вашего МКД.***

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание

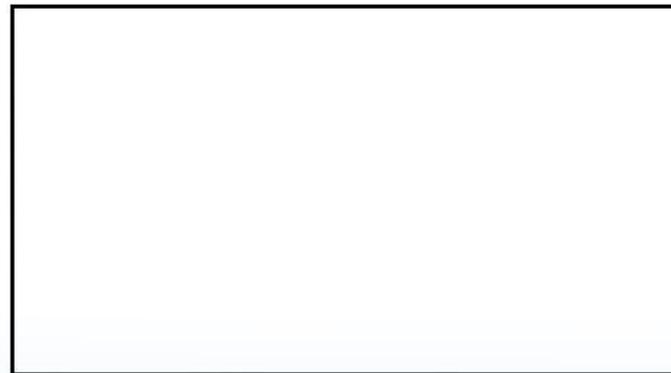


ВНИМАНИЕ!

1) Если планируется изменить размер платы за содержание, то сроки проведения ОСС стоит установить с учетом **срока извещения** об изменении размера платы, указанном **в договоре управления**.

2) Если же в договоре управления МКД такой срок **не оговорен**, то сообщить собственникам об изменении платы необходимо **не позднее чем за 30 дней** до даты представления новых платежных документов ([ч.13.ст.155 ЖК РФ](#)).

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



Проведение ОСС по утверждению размера платы за жилое помещение.

1) Инициировать собрание для утверждения размера платы за жилое помещение **вправе УО** ([ч.7 ст.45 ЖК РФ](#)).

Но доверие участников собрания к инициативе соседей–собственников более существенное, чем к инициативам УО.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



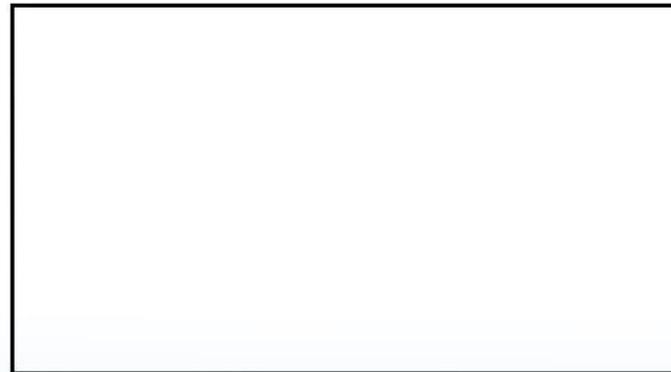
2) *Провести ОСС* надо по правилам, установленным [ст.44-48 ЖК РФ](#).

ВНИМАНИЕ!

Проголосовать за решение об изменении размера платы за содержание должно **большинство от общего числа голосов** участников собрания ([ч.1 ст.46 ЖК РФ](#)).

3) *Не позднее, чем через 10 дней* после ОСС, сообщить собственникам о принятом решении.

АЛГОРИТМ утверждения платы за содержание



ВНИМАНИЕ!

Желательно известить собственников в МКД об изменении размера платы за содержание жилого помещения, направив/разместив на досках ***уведомление в письменной форме.***



Фролова Ольга Евгеньевна,
Руководитель Воронежского городского центра
общественного контроля в сфере ЖКХ,
председатель Правления
НП «Воронежское Содружество ТСЖ»,

тел.: (473)291-02-75, (910)243-47-10

[oefrolova@yandex.ru](mailto: oefrolova@yandex.ru)