**РУКОВОДСТВО**

**по соблюдению обязательных требований, предъявляемых**

**при осуществлении мероприятий по муниципальному**

**жилищному контролю**

**по управлению многоквартирными домами**

***в части требований к содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме***

|  |  |
| --- | --- |
| **Содержание требования** | **Как подтверждается соблюдение** |
| Проведение осмотров общего имущества в многоквартирном доме | Акты осмотров |
| Наличие планов-графиков выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества | Планы-графики |
| Проведение мероприятий по обеспечению готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения | Акты |
| Проведение уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества | Акты, договоры |
| Осуществление сбора и вывоза жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме | Договоры, акты |
| Обеспечение организации мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I — IV класса опасности | Договоры, акты |
| Обеспечение содержания и ухода за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества | Договоры, акты |
| Проведение подготовки к сезонной эксплуатации общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества | Акты, паспорта готовности |
| Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный перечень мероприятий | Договоры, акты |
| Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.) | Договоры, акты |
| Соблюдение требований по выполнению специальных мероприятий, предусмотренных пунктом 4.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, в том числе:  а) Осуществление мероприятий по контролю состояния металлических закладных деталей, защите конструкций и трубопроводов от коррозии  б) Осуществление защиты конструкций от увлажнения и контроль герметизации межпанельных стыков в полносборных зданиях  в) Осуществление защиты деревянных конструкций от разрушения домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми  г) Проведение мероприятий по снижению шумов и звукоизоляции помещений  д) Проведение мероприятий по теплоизоляции ограждающих конструкций. | Договоры, акты |
| Соблюдение требований к содержанию и текущему ремонту мусоропроводов | Договоры, акты |
| Выполнение работ в отношении всех видов фундаментов в зданиях с подвалами | Договоры, акты |
| Выполнение работ для надлежащего содержания стен многоквартирных домов | Договоры, акты |
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания перекрытий, покрытий, полов многоквартирных домов | Договоры, акты |
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов | Договоры, акты |
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий, покрытий, перегородок многоквартирных домов | Договоры, акты |
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | Договоры, акты |
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания окон, дверей | Договоры, акты |
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания лестниц и лестничных клеток | Договоры, акты |
| Выполнение работ в целях надлежащего содержания внутридомовых инженерных систем | Договоры, акты |

В случае выявления нарушений требований — составление протоколов об административных правонарушениях по ст. 7.22, ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ

***в части управления многоквартирным домом***

|  |  |
| --- | --- |
| **Содержание требования** | **Как подтверждается соблюдение** |
| Наличие технической документации на многоквартирный дом | Техническая документация |
| Наличие информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме | Списки, реестры |
| Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме | Тексты предложений, доказательства направления собственникам для рассмотрения на общем собрании |
| Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг | Ведомости начислений, платежные документы |
| Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме | Платежные документы |
| Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. | Претензии, исковые заявления, решения судов |
| Отсутствие задолженности за коммунальные услуги перед ресурсоснабжающими организациями | Договоры, платежные документы, акты сверки расчетов и т.д. |
| Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом | Отчеты, доказательства их предоставления собственникам |
| Осуществление раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия | Доказательства раскрытия информации |
| Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке | Акты, протоколы |
| Организация аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома | Договоры, акты, журналы |

В случае выявления нарушений требований — составление протоколов об административных правонарушениях по ст. 7.22, ст. 7.23.3 КоАП РФ

***в части предоставления коммунальных услуг***

|  |  |
| --- | --- |
| **Содержание требования** | **Как подтверждается соблюдение** |
| Наличие коллективного (общедомового) прибора учета, снятие показаний такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца | Документация на приборы учета, журнал снятия показаний |
| Наличие журнала учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета | Журнал |
| Уведомление потребителей путем размещения на официальном сайте и на информационных стендах (стойках), расположенных в пунктах обслуживания потребителей, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:  о последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое (нежилое) помещение или домовладение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных потребителем сведений о показаниях приборов учета;  о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения. | Акты, договоры |
| Ведение учета жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения | Журнал |
| Проведение не реже 1 раза в год проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия | Акты, журналы |
| Проведение не реже 1 раза в год проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители) | Акты, журналы |
| Поддержание давления в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора в пределах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) | Акты, журналы |
| Обеспечение в жилых помещениях нормативной температуры воздуха | Акты, журналы |

В случае выявления нарушений требований — составление протоколов об административных правонарушениях по ст. 7.23, ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Законодательство | Требования | Ответственность |
| Постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».  Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». | соблюдение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений | статья 7.22 КоАП РФ |
| Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» | соблюдение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами | статья 7.23 КоАП РФ |
| Федеральный закон от 23 ноября 2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». | соблюдение законодательства об энергосбере-жении и о повышении энергетической эффективности | статья 9.16 КоАП РФ |