



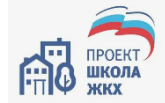
Проработка порядка формирования перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД как критерия формирования цены договора.

ТЕМА № 4: Цена договора. Установление порядка расчета размера платы.

Иконникова Марина Владимировна



На основании части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления существенными условиями являются перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядок изменения такого перечня, порядок определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Без утверждения такого перечня договор управления не может быть заключен.



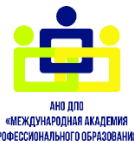
В зависимости от способа управления МКД перечень формируют:

- УО – в договоре управления МКД;
- правление ТСЖ ЖСК, ЖК – в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива,
- если домом управляет застройщик – в решении застройщика.
- если дома находится на непосредственном управлении – в решении собрания собственников помещений;
- утверждение перечня услуг и работ по содержанию жилья в составе условий договора управления относится к полномочиям общего собрания собственников помещений.



Перечень работ и услуг по содержанию общего в МКД в зависимости от способа управления МКД должен быть оформлен:

- как приложение к договору управления – если домом управляет УО (одно из существенных условий);
- в рамках годового плана содержания и ремонта общего имущества в МКД, в смете ТСЖ, ЖСК, ЖК на год – если домом управляет товарищество, кооператив;
- в договоре оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД – при непосредственном способе управления.



Состав перечня работ и услуг определяется в зависимости от особенностей конкретного дома: от конструктивных элементов, от наличия и состава инженерных систем, от наличия земельного участка, а также от природно-климатических условий, в которых расположен дом (п. 3 «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых ПП РФ от 03.04.2013 № 290). Можно изменить наименование работы или услуги, если для их выполнения требуются специальные технологии, но цель и результат выполнения работы или оказания услуги должны быть достигнуты (п. 4 «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых ПП РФ от 03.04.2013 № 290). Периодичность выполнения работ и оказания услуг определяется согласно требованиям законодательства, но по согласованию сторон можно участить те или иные работы и услуги (п. 5 «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых ПП РФ от 03.04.2013 № 290

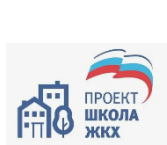


5. Проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме - одним из таких собственников.

6. В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, управляющая организация, товарищество или кооператив по требованию собственников помещений в многоквартирном доме обязаны представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

7. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень.

8. Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.



Чтобы утвердить перечень, необходимо получить большинство голосов собственников помещений, которые участвовали в собрании. Результаты голосования оформите протоколом. Такой порядок следует из пункта 6 Правил № 416, части 1 статьи 46, части 1 статьи 162, части 1 статьи 164.

Если в МКД товарищество или кооператив заключили договор управления с УО, то порядок утверждения условий такого договора должен быть закреплен уставом жилищного объединения. Такой порядок следует из части 1 статьи 116, части 2 статьи 145, части 4 статьи 146 ЖК.

Если речь идет об изменении ранее утвержденного перечня, то в повестку общего собрания включите вопрос «об утверждении условий договора управления МКД в части утверждения перечня работ и услуг».



Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 07.03.2025) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме")



I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов...



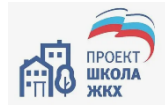
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных домах в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов

Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме...

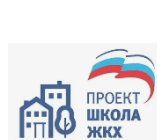


III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома

Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.



Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД

Перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

- а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;
- б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;
- в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;
- г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.



Благодарим за внимание

Спикер
Марина Владимировна Иконникова