**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 15 МАЯ 2013 Г. N 416 "О ПОРЯДКЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ"**

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской

Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила осуществления деятельности по

управлению многоквартирными домами.

2. Министерству регионального развития Российской Федерации давать

разъяснения о порядке применения Правил, утвержденных настоящим

постановлением.

Председатель Правительства

Российской Федерации Д. Медведев

Правила

осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами

(утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416)

I. Общие положения

1. Настоящие Правила устанавливают стандарты и порядок осуществления

деятельности по управлению многоквартирным домом:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме при

непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками

помещений в этом доме;

б) товариществами собственников жилья, жилищно-строительными

кооперативами, жилищными кооперативами или иными специализированными

потребительскими кооперативами, осуществляющими управление

многоквартирным домом без заключения договора управления с управляющей

организацией (далее соответственно - товарищество, кооператив);

в) управляющими организациями, заключившими договор управления

многоквартирным домом, в том числе в случае, предусмотренном частью 14

статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) управляющими организациями, заключившими договор оказания услуг и

(или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем

12;

д) застройщиками, управляющими многоквартирным домом до заключения

договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией

(далее - застройщик - управляющая организация).

2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее -

управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов,

направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного

кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников

помещений в многоквартирном доме.

3. Управление осуществляется в отношении каждого отдельного

многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом

состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и

технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и

природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а

также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном

доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от

3 апреля 2013 г. N 290 (далее - минимальный перечень).

II. Стандарты управления многоквартирным домом

4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением

следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на

многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом

документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в

многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства

Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке,

установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и

восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и

нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах,

использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании

договоров (по решению общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном

виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства

Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их

рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном

доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее -

перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом

товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и

ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для

оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с

указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом

рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на

выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта

(реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий,

направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме

энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам

на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников

помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов

конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном

доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и

ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и

пользования этим имуществом, а также организация предварительного

обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме,

органами управления товарищества и кооператива, а в случаях,

предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей

организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в

многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива

(далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным

домом, в том числе:

уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов

товарищества или кооператива о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном

доме, членов товарищества или кооператива с информацией и (или)

материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников

собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников

собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном

доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных

перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на

условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном

доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по

содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в

многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления

коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки

электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего

водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в

том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими

организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и

пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги

соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и

ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных

законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей

управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности

проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление

приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ

ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений

исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров

оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами

местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по

управлению многоквартирным домом;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая

услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные

услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой

расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и

коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства

Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и

пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и

кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные

ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения

предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям

помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего

вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не

исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и

коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством

Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме,

органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением

решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением

безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей

деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме

отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с

периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и

договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным

домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями,

осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами,

утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23

сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и

пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в

многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ,

в том числе при их приемке.

III. Формирование и утверждение перечня услуг и работ по содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме

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.

IV. Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания

9. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация,

товарищество или кооператив обязаны организовать аварийно-диспетчерское

обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора

на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по

аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество

квартир в котором составляет более чем 12, собственниками помещений в

этом доме положения об осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания

подлежат включению в договоры, заключаемые с лицами, выполняющими работы

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

осуществляющими холодное и горячее водоснабжение, водоотведение,

электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в

баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого

топлива при наличии печного отопления), или заключается договор об

осуществлении аварийно-диспетчерского обслуживания с организацией,

осуществляющей такую деятельность.

При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество

квартир в котором составляет не более чем 12, аварийно-диспетчерское

обслуживание может осуществляться путем заключения собственниками

договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по

аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

10. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный

(текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем

многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и

пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении

неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также

принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае

возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

11. Аварийно-диспетчерская служба с помощью системы диспетчеризации

обеспечивает:

контроль загазованности технических подполий и коллекторов;

громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов,

собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах,

дворниками.

12. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется

круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за

работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской

службой в соответствующих журналах.

13. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы

водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов;

устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем

холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем

отопления и электроснабжения.

14. При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых

инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и

внутридомовых систем отопления и электроснабжения,

информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и

внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская

служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих

ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения

самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда

законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные

требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности

по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба

сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих

организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

15. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация,

товарищество или кооператив в случае организации аварийно-диспетчерского

обслуживания путем заключения договора на оказание услуг с организацией,

осуществляющей соответствующую деятельность, представляет в

аварийно-диспетчерскую службу комплект технической документации на все

объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов

внутридомовых инженерных систем, планы подземных коммуникаций и иную

документацию, необходимую для осуществления аварийно-диспетчерского

обслуживания.

16. Управляющая организация, застройщик - управляющая организация,

товарищество или кооператив обеспечивают свободный доступ сотрудников

аварийно-диспетчерской службы в помещения в многоквартирном доме, не

являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более

одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, и

на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства многоквартирного дома.

17. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и выполнение

заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах.

Заявки принимаются при непосредственном обращении в

аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи,

а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам,

устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или

других возможных средств связи.

Регистрация заявок осуществляется в журнале заявок собственников и

пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной

системе учета таких заявок (при ее наличии).

Журнал учета заявок должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен

печатью аварийно-диспетчерской службы.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного

журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию

собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в

отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское

обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

V. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и

иных документов, связанных с управлением этим домом

18. В случае принятия собранием решения о смене способа управления

многоквартирным домом, истечения срока договора управления

многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора

уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или

кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее

управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта

Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального

государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления,

уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля (далее

- орган государственного жилищного надзора (орган муниципального

жилищного контроля), уведомление о принятом на собрании решении с

приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации,

выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления

этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления

собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из

собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления

многоквартирным домом.

19. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и

получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление,

передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил,

техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы,

связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения,

указанные в подпункте "б" пункта 4 настоящих Правил, организации,

выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления

этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае

непосредственного управления многоквартирным домом собственниками

помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении

собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если

такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по

акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи

162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

20. Техническая документация на многоквартирный дом и иные

документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат

передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества

в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства

Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент

передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме.

21. В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом

организации одного или нескольких документов, входящих в состав

технической документации на многоквартирный дом, иных документов,

связанных с управлением многоквартирным домом, указанных в Правилах

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных

постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г.

N 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая

организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления,

предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к

восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22

настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи

организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме

для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива

либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками

помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении

собрания о выборе способа управления этим домом.

22. Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым

способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от

указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о

дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и

месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных

связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную

собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим

домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае

непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом

доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе

способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных

связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту

приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его

составления и перечень передаваемых документов.

23. Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному

составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных

с управлением этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в

акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган

государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного

контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей

сторонами.

**ОБЗОР ДОКУМЕНТА**

**Управление многоквартирным домом: приведен федеральный стандарт.**  
Приведен стандарт осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.  
Данную деятельность могут осуществлять сами собственники помещений, ТСЖ, специализированные потребительские кооперативы (например, ЖСК), управляющие компании (УК), застройщики (до заключения договора с УК).  
Указанные лица, в частности, должны выполнять следующие функции. Хранить и актуализировать техническую документацию на дом. Собирать, обновлять и хранить информацию о собственниках (нанимателях) помещений.   
Организовывать обсуждение вопросов, связанных с управлением домом. Отвечать за оказание коммунальных работ и услуг (в частности, заключать соответствующие договоры с исполнителями услуг, вести претензионную и исковую работу при нарушении обязательств). Осуществлять расчет платы за услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества дома.  
Установлено, как формируется перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома. В частности, в нем отражаются объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг (работ). По сравнению с минимальным перечнем список данных услуг может быть расширен. Отдельное внимание уделено аварийно-диспетчерскому обслуживанию многоквартирного дома.  
За это отвечают УК, ТСЖ, застройщик или кооператив (в частности, они могут заключить договоры на обслуживание с соответствующими организациями). Если управление домом (в котором более 12 квартир) осуществляют собственники помещений, то они должны включить положения об аварийно-диспетчерском обслуживании в договоры с исполнителями других услуг. Кроме того, они могут заключить отдельный договор со специализированной организацией. Если в доме менее 12 квартир, а его управление осуществляют собственники, аварийно-диспетчерское обслуживание выполняется соответствующей организацией (с ней заключается договор).  
Регламентирована работа аварийно-диспетчерской службы. В частности, она следит за внутридомовыми инженерными системами, регистрирует заявки собственников об устранении неисправностей и повреждений, принимает оперативные меры при возникновении аварий. Служба работает круглосуточно.  
Приведен порядок передачи технической документации при выборе иного способа управления домом.