

Услуги, связанные с достижением целей управления МКД

- **Деятельность по управлению МКД** - это комплекс мероприятий, направленных на достижение целей управления, а также обеспечение сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, включающий подготовку и принятие решений по вопросам управления многоквартирным домом, организацию исполнения принятых решений и контроль достигаемого результата управления.

Целями деятельности по управлению многоквартирным домом (в зависимости от года постройки) могут быть:

- сохранение многоквартирного дома в состоянии, соответствующем установленным требованиям безопасности;
- улучшение состояния многоквартирного дома или его отдельных элементов и повышение комфортности проживания в нем;
- обеспечение снижения расходов на оплату коммунальных услуг за счет проведения мероприятий по энергосбережению, ресурсосбережению и повышению энергетической эффективности;
- иные цели, определенные собственниками помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом включает в себя выполнение следующих действий:

1) сбор, обновление и хранение информации и (или) документов, об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- а) определение состава общего имущества в многоквартирном доме, включающего описание, качественные и количественные характеристики всех элементов общего имущества;
- б) получение технического паспорта многоквартирного дома, а также актуализация информации, содержащейся в указанных документах;
- в) получение выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) регулярная (не реже одного раза в год) оценка состояния всех элементов общего имущества с оформлением акта, для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений);
- ж) получение заключений по результатам специальных технических экспертиз и энергетического обследования многоквартирного дома;
- и) организация хранения технической документации, иных документов и информации об общем имуществе в многоквартирном доме.

2) сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, нанимателях, арендаторах и других пользователей помещений и общим имуществом в многоквартирном доме включает в себя ведение в электронном виде и/или на бумажных носителях актуальных списков:

- а) собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме;
- в) проживающих в доме лиц – пользователей общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами;

- г) лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании возмездных договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).

3) организация принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решений по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в том числе:

- а) выявление целей, интересов, приоритетов и возможностей собственников помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества;
- б) разработка предложений по стратегии достижения цели управления многоквартирным домом;
- в) разработка проектов планов (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме (текущих - на срок не менее 1 года и перспективных), аварийно-диспетчерскому обслуживанию;
- г) обоснование необходимого размера общих затрат собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечивающих реализацию разных вариантов проектов планов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме (в том числе, рассмотрение ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- д) разработка предложений общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме и принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, использовании общего имущества с целью получения доходов, определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам управления многоквартирным домом и организация их предварительного обсуждения, внесение необходимых изменений в проекты документов;
- ж) определение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме.

5) организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме, в том числе:

- а) определение способа выполнения (оказания) отдельных работ (услуг);
- б) подготовка заданий для исполнителей работ (услуг);
- в) выбор исполнителей работ (услуг), по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме;
- г) заключение договоров на оказание услуг и выполнение работ, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- д) заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечения безопасности и комфортности проживания в таком доме;
- е) осуществление контроля над выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями таких работ (услуг), документальное оформление приемки таких работ (услуг), фактов нарушения обязательств;
- ж) ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств исполнителями работ (услуг);

- з) взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

б) выполнение мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определяемых правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, установленными Правительством Российской Федерации.

7) совершение действий по сбору денежных средств на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- а) распределение общих расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по статьям затрат;
- б) начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- в) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- г) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством в случае наличия задолженности от указанных лиц;
- д) получение, учет и использование доходов от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в случае наличия таких доходов;
- е) организация учета поступающих и расходующих средств, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме;

8) обеспечение контроля собственниками помещений в многоквартирном доме исполнения решений собрания, результатов выполнения планов (перечней) работ по содержанию и ремонту общего имущества, повышению безопасности и комфорта проживания, а также достижения целей управления, в том числе:

- а) организация информирования собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;
- б) организация получения заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и осуществление необходимых ответных действий;
- в) согласования управляющей организацией, с собственниками помещений порядка участия собственников помещений в контроле качества оказываемых услуг, выполняемых работ (мероприятий);
- г) контроль за соблюдением принятых собственниками помещений правил пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

9) иные действия, составляющих деятельность по управлению многоквартирными домами и направленные на достижение целей деятельности по управлению многоквартирными домами.

Выполнение действий (услуг) по управлению осуществляется управляющей компанией самостоятельно, либо с привлечением специализированных организаций на договорной основе.

Управляющая организация оказывает населению следующие услуги, для достижения целей управления многоквартирным домом:

- обеспечение поставки во все МКД, находящихся в управлении ООО «Управляющая организация Славгородский партнер» коммунальных ресурсов:

1. Отопление;
2. Горячее водоснабжение;
3. Холодное водоснабжение,
4. Водоотведение;
5. Заключение от имени собственников помещений в МКД договоров об использовании общего имущества (аренда помещений, размещение рекламы, размещение оборудования);
6. Ведение паспортного стола, ведение регистрации и учета граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ»;
7. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
8. Введение в эксплуатацию общедомовых и индивидуальных узлов учета по заявкам.
9. Иные услуги по управлению многоквартирным домом.

*Охрану подъездов и охрану коллективных автостоянок ООО «Управляющая организация Славгородский партнер» не осуществляет.

Перечень затрат на 2014-2015 год
многоквартирного дома 1кат. по адресу _____
по газифицированным домам

площадь _____ м²

1. Услуги по управлению
1,45руб

2. Услуги по содержанию общего имущества в том числе:

а) обслуживание внутридомового оборудования,
устранение мелких неисправностей, частичные
осмотры
1,90руб.

б) санитарное содержание домохозяйства (уборка мест
общего пользования, придомовых территорий,
дератизация и дезинфекция),
2,15руб

в) содержание и техобслуживание газовых
внутридомовых систем
0,40руб

г) содержание АДС
0,98руб.

д)вывоз ТБО
1,55руб.

е) прочие услуги
0,40руб.

3. Текущий ремонт (по смете)

4. Средства на непредвиденные расходы

Себестоимость работ:

Плата за 1м²

8,83руб.

Перечень затрат на 2014-2015 год
многоквартирного дома 1кат. по адресу _____
по не газифицированным домам

площадь _____ м²

1. Услуги по управлению
1,45руб

2. Услуги по содержанию общего имущества в том числе:

а) обслуживание внутридомового оборудования,
устранение мелких неисправностей, частичные
осмотры
1,90руб.

б) санитарное содержание домохозяйства (уборка мест
общего пользования, придомовых территорий,
дератизация и дезинфекция),
2,15руб

в) содержание АДС
0,98руб.

г)вывоз ТБО
1,55руб.

д) прочие услуги
0,40руб.

3. Текущий ремонт (по смете)

4. Средства на непредвиденные расходы

Себестоимость работ:

Плата за 1м²

8,43руб.