**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;
* продление срока эксплуатации многоквартирного дома сверх установленного проектной документацией путем проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
* 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 кадастрового плана (карты) земельного участка и технического паспорта многоквартирного дома, документов о сервитутах и иных обременениях земельного участка, входящего в состав общего имущества 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;
* г) восстановление проектной и иной технической документации на многоквартирный дом (при необходимости), внесение в нее изменений;
* 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;
* з) создание и поддержание системы документирования регулярно обновляемой информации о состоянии всех элементов общего имущества и выполненных действиях по техническому обслуживанию, ремонтам, заменам элементов (частей) общего имущества в соответствии с требованиями утвержденных Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (в частности, электронные базы данных, журнал технического обслуживания и ремонта 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 пользователях 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) подготовка предложений общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома, повышению его энергоэффективности с технико-экономическим обоснованием возможных вариантов;
* е) 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;
* ж) обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам управления многоквартирным домом и организация их предварительного обсуждения, внесение необходимых изменений в проекты документов;
* з) определение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме.

**4) организация принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, решений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в том числе:**

* а) уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собрание);
* б) подготовка необходимых форм документов для регистрации участников собрания, организация принятия решений по вопросам повестки дня собрания;
* в) организация места проведения собрания, регистрации участников собрания;
* г) документальное оформление принятых общим собранием решений;

**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 договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг, 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) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;
* е) заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечения безопасности и комфортности проживания в таком доме;
* ж) осуществление контроля за выполненим работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями таких работ (услуг), документальное оформление приемки таких работ (услуг), фактов нарушения обязательств;
* з) ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств исполнителями работ (услуг);
* и) взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

**6) 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;
* г) начисление обязательных платежей, связанных с оплатой оказанных коммунальных услуг, обеспечение соответствия начисляемого размера платы количеству и качеству оказанных коммунальных услуг, определяемых в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правительством Российской Федерации, осуществление перерасчетов в случаях, предусмотренных жилищным законодательством;
* д) оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
* е) ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством в случае наличия задолженности от указанных лиц;
* з) 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;
* и) привлечение в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, дополнительных денежных средств (кредитов, бюджетных субсидий) в целях обеспечения безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме;
* к) организация учета поступающих и расходуемых средств, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг;

**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 комфортности 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;
* д) предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом, не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, путем их размещения на сайте управляющей компании.

**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.

Настоящие услуги по управлению осуществляются в отношении каждого МКД, находящегося в управлении управляющей компании с учетом необходимого объема для каждого конкретного дома.