Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Минимальный перечень работ и услуг

УО должна осуществлять выполнение перечня работ и услуг, который обеспечивает надлежащее содержание ОИ (ст. 161 ЖК РФ).
Порядок оказания услуг и выполнения работ, которые обеспечивают такое содержание многоквартирного дома, определяется ПП РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания ОИ в МКД, и порядке их оказания и выполнения».
Постановление говорит о том, какой минимальный перечень работ и услуг должен выполняться в МКД. Этот перечень будет основой для составления договора управления.
Минимальный перечень работ и услуг и периодичность его выполнения должны быть отражены (п. 2 «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых ПП РФ от 03.04.2013 № 290):

- для УО – в договоре управления МКД;
- если дома находится на непосредственном управлении – в решении собрания собственников помещений;
- для ТСЖ, ЖК и ЖСК – в Уставе;
- если домом управляет застройщик – в решении застройщика.

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).
Необходимо заранее готовить предложения по выполнению тех или иных работ и услуг и капитального ремонта. Кроме того, нужно своевременно предоставлять информацию, которая подлежит обязательному раскрытию, об оказании услуг и выполнении работ.
Инвентарь, который будет использоваться, должен иметь все необходимые документы и соответствовать требованиям законодательства (п. 7 «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых ПП РФ от 03.04.2013 № 290).
Работы в отношении внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем осуществляются только специализированными организациями, с которыми заключается договор.
Отчёты о выполнении работ отражаются в специальных актах, которые становятся частью технической документации МКД (п. 8 «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённых ПП РФ от 03.04.2013 № 290).

Формирование перечня работ и услуг

Сначала необходимо составить проект такого перечня и предоставить его собственникам помещений для утверждения. Такой проект составляет управляющая организация, ТСЖ, ЖСК или ЖК. Если дом находится на непосредственном управлении – то один из собственников (п. 5 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).
Можно включать работы и услуги, которые не входят в минимальный перечень (п. 7 ПП РФ от 15.05.2013 № 416). Обязательно нужно указать объёмы, стоимость, периодичность и график оказания услуг и выполнения работ (п. 8 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).
Чтобы подтвердить, что работы или услуги действительно необходимы, нужно предоставить акт обследования технического состояния дома или заключения экспертных организаций, где будет информация о неисправностях, повреждениях или дефектах (п. 6 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).

Реализация перечня работ и услуг

УО обязана организовать оказание услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем, который был утверждён решением собрания собственников помещений (п.п. «д» п. 4 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденные ПП РФ от 15.05.2013 № 416).
УО может выбрать оказывать ли услуги самостоятельно или привлекать сторонние организации, с которыми будут заключены договоры оказания услуг и выполнения работ. Для сторонних исполнителей необходимо подготавливать задания по ремонту и содержанию общего имущества (пп. «д» п. 4 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).
В обязательном порядке заключаются договоры с организациями, которые выполняют работы по надлежащему содержанию:

- систем внутридомового газового оборудования
- лифтового хозяйства
- противопожарных систем

Выбор исполнителей может быть организован на конкурсной основе, в таком случае необходимо подготовить конкурсную документацию.

УО заключает с собственниками и пользователями помещений в МКД договоры, которые содержат условия предоставления коммунальных услуг.
Также УО для того, чтобы предоставлять собственникам коммунальные услуги, заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры:

- энергоснабжения
- теплоснабжения

- горячего водоснабжения
- холодного водоснабжения
- водоотведения
- поставки газа

Кроме того, нужно заключить договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем.
УО может заключать иные договоры, которые будут помогать достижению целей управления МКД и обеспечению безопасности и комфортности проживания в этом доме.

УО осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД исполнителями этих услуг и работ (п.п. «д» п. 4 ПП РФ от 15.05.2013 г. № 416):

- документально оформляет приёмку услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в соответствующих актах;
- документально оформляет факты выполнения услуг и работ ненадлежащего качества в актах установления таких фактов;
- ведёт претензионную и исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД.

Контроль собственников

УО должна обеспечить собственникам помещений в многоквартирном доме контроль за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, а также достижением целей деятельности по управлению МКД (п.п. «з» п. 4 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденные ПП РФ от 15.05.2013 № 416).
Собственники имеют право получать отчёты об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью, которая установлена решением собрания и договором управления МКД.
Кроме того, необходимо обеспечить участие представителей собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приёмке. В таком случае такие представители подписывают акты оказанных услуг и выполненных работ.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom