



**АССОЦИАЦИЯ
ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ СОВЕТОВ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ХАРТИЯ

**о сотрудничестве Ассоциации председателей
советов многоквартирных домов Московской
области**

**и управляющих организаций с органами
муниципальной власти Московской области
и их взаимодействии с органами
исполнительной власти Московской области**

Участники Хартии

- Ассоциация председателей советов многоквартирных домов Московской области
- Управляющие организации
- Органы муниципальной власти Московской области
- Министерство жилищно-коммунального хозяйства Московской области
- Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»
- НО «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»
- Общественная палата Московской области
- Главное Управление Социальных Коммуникаций Правительства Московской области

Сфера применения Хартии

Настоящая Хартия распространяется на все взаимоотношения, связанные с управлением МКД, напрямую или косвенно представляемые Участниками Хартии.

Настоящая Хартия регулирует вопросы управления МКД, правила содержания общего имущества МКД,

за исключением случаев, когда какое-либо из ее правил противоречит нормам законодательства Российской Федерации:



- **Жилищный кодекс Российской Федерации;**
- **Гражданский кодекс**
- **КоАП**
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и

Главный приоритет и принципы Хартии

Защита потребителей жилищно-коммунальных услуг от недобросовестных организаций и частных лиц, предоставляющих услуги в сфере жилищно-коммунальных услуг.

сотрудничество и солидарность,
добросовестность и честность,
противодействие коррупции, открытость и
прозрачность, профессионализм
участников

Задача создания Хартии

- Выстраивание коммуникации между собственниками, управляющими организациями, профильными министерствами и ведомствами
- Исполнение принципа открытости власти
- Формирование и развитие гражданского правосознания
- Повышение уровня доверия граждан к деятельности органов государственной власти Московской области, а также обеспечение тесного взаимодействия государства с институтами гражданского общества.
- Содействие предупреждению и разрешению социальных конфликтов.

Обязательства участников

Хартии

Управляющие организации обязуются:

- применять СТАНДАРТЫ по управлению МКД.
- зарегистрироваться в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ);
- на стадии заключения с собственниками Договора управления МКД предъявлять жителям документы, подтверждающие правовые основания управления УО конкретным МКД (копия лицензии, копия договора управления, копия протокола собрания по выбору УО и др.);
- в течение месяца после заключения Договора управления МКД разместить на информационных стендах в подъездах МКД информацию о деятельности УО, связанной с управлением данным МКД:
 - план работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД;
 - информацию о стоимости коммунальных услуг и платы за содержание общего имущества, порядке внесения платежей и перерасчета жителям размера платы за ЖКУ;

Обязательства участников Хартии

Управляющие организации обязуются:

- копии лицензии, договора управления, протокола собрания по выбору УО;
- информацию о договорах с ресурсоснабжающими организациями;
- информацию о договорах на содержание общего имущества (вывоз ТБО, обслуживание лифтов и др.);
- информацию о форме и содержании платежных документов, о нахождении расчетно-кассового центра, его график работы;
- информацию о сроках и перечне работ капитального характера, выполнение которых планируется в рамках реализации региональной Программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы»;
- контактную информацию руководства и специалистов УО (ФИО, должность, телефон, электронная почта), график приема граждан (и место приема), график встреч руководства УО с Советом МКД;

Обязательства участников Хартии

Управляющие организации обязуются:

- совместно с советом МКД проводить не реже двух раз в год обследование жилого фонда на предмет выполнения работ по текущему содержанию общего имущества МКД и необходимости проведения работ капитального характера, с составлением Акта сезонного осмотра общего имущества МКД
- обеспечить размещение информации о деятельности, связанной с управлением МКД, на портале «Реформа ЖКХ» и на портале «ГИС ЖКХ»
- обеспечить участие Советов МКД:
 - в планировании, организации и проведении мероприятий по текущему ремонту и содержанию мест общего пользования, при подборе эффективных подрядчиков и т.д.;
 - в подписании ежемесячных Актов выполненных работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества МКД и придомовой территории;
 - ежемесячно в снятии показаний ОДПУ;
 - в приемке работ по капитальному ремонту МКД;

Обязательства участников Хартии

- **Управляющие организации обязуются:**
 - обеспечить предоставление Совету МКД (в письменном виде) и размещение на информационных стендах в подъездах МКД отчетов:
 - ежеквартально - текущих отчетов о работах по содержанию и ремонту общего имущества МКД, с Актами выполненных работ;
 - ежегодно - отчета об оказанных услугах, выполненных работах по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД;
 - содействовать Советам МКД:
 - в подготовке необходимых документов для проведения общих собраний собственников (в том числе отчетных собраний);
 - в процессе уведомления собственников МКД о проведении общих собраний;
 - предоставлять реестр собственников
 - организационную помощь при проведении собраний;
 - при изменении способа управления МКД или смене управляющей организации обеспечить передачу технической и иной документации, связанной с управлением МКД, и финансовых средств;
 - проводить в МКД мероприятия по энергосбережению;
 - инициировать заключение энергосервисного договора;
 - применять рекомендации Ассоциации Советов МКД по вопросам взаимодействия Советов МКД и УО.

Обязательства участников Хартии

Ассоциация председателей Советов многоквартирных домов Московской области

- принимать участие в выработке единых стандартов по управлению МКД в Московской области; **обязуется!**
- оказывать содействие председателям Советов МКД в предупреждении и разрешении социальных конфликтов среди собственников помещений в МКД;
- оказывать содействовать Советам МКД при осуществлении их деятельности в сфере управления МКД:
 - инициация общих собраний собственников помещений по выбору способа управления МКД;
 - участие в подготовке управляющей организацией проекта Договора управления МКД (включая приложения);
 - подготовка предложений по установлению платы за содержание жилого помещения;
 - участие в заключении Договора управления МКД с управляющей организацией;
 - ежемесячно подписание Актов выполненных работ;
 - ежегодно подготовка и проведение отчетных собраний собственников помещений в МКД (совместно с УО);
 - представление интересов жителей МКД при проведении общественных мероприятий, организуемых на территории муниципального образования и Московской области.
- разрабатывать и утверждать рекомендации по вопросам взаимодействия Советов МКД и УО.

Обязательства участников Хартии Органы муниципальной власти Московской области обязуются:

- обеспечить контроль за выбором способа управления МКД:
 - при проведении собраний собственниками помещений в МКД;
 - организацию и проведение конкурсных процедур по отбору УО в случаях, предусмотренных жилищным законодательством;
 - привести в соответствие реестры муниципального имущества;
 - участвовать, как собственники помещений в собраниях и отражать в протоколах свое мнение.
- рекомендовать управляющим организациям применение СТАНДАРТОВ по управлению МКД
- обеспечить подписание *управляющими организациями, в уставном капитале которых имеется доля участия муниципального образования,* настоящей Хартии, и применение ими СТАНДАРТОВ по управлению МКД;
- обеспечить регистрацию *управляющих организаций, в уставном капитале которых имеется доля участия муниципального образования,* на портале «ГИС ЖКХ»;

Обязательства участников Хартии Органы муниципальной власти Московской области обязуются:

- обеспечить вступление управляющих организаций, в уставном капитале которых имеется доля участия муниципального образования, в СРО;
- обеспечить контроль за деятельностью УО, связанной с управлением МКД:
 - за достоверностью раскрытия информации на портале «Реформа ЖКХ» и на портале «ГИС ЖКХ»;
 - за финансово-хозяйственной деятельностью подведомственных УО;
 - за заключением договоров с ресурсоснабжающими организациями и своевременным выполнением УО их условий (в том числе недопущение дебиторской задолженности);
 - за заключением договоров с ООО «МосОблЕИРЦ» на организацию расчетно-кассового обслуживания;
- 6.3.7. обеспечить контроль за размещением на информационных стендах в подъездах МКД информации о деятельности УО, связанной с управлением МКД (п.6.1.4), отчетностью (п.6.1.10.), за достоверностью данных сведений и их актуальностью;

Обязательства участников Хартии Органы муниципальной власти Московской области обязуются:

- обеспечить оказание организационно-информационной помощи Советам МКД при подготовке и проведении собраний собственников;
- предоставление помещения, оргтехники,
- предоставление необходимых документов, в том числе сведений о собственниках помещений МКД (с учетом требований, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»);
- оказывать правовую помощь Советам МКД при определении состава общего имущества МКД;
- ежемесячно проводить прием граждан по вопросам, связанным с управлением МКД,
- организовать ежемесячно встречи с Советами МКД;
- обеспечить проведение мероприятий по повышению квалификации специалистов, осуществляющих муниципальный жилищный контроль;

Обязательства участников Хартии Министерство ЖКХ Московской

области обязуется:

- разработать и утвердить СТАНДАРТЫ по управлению МКД, рекомендуемые для применения в МКД на территории Московской области:
- оказывать содействие Лицензионной комиссии Московской области при проведении мероприятий по лицензионному контролю;
- совместно с ГЖИ и ОМСУ обеспечить контроль:
 - за раскрытием УО информации на портале «Реформа ЖКХ» и портале «ГИС ЖКХ»;
 - за финансово-хозяйственной деятельностью УО, связанной с управлением МКД;
- обеспечить проведение обучения руководителей УО по вопросам управления МКД, сотрудников УО – по вопросам эксплуатации жилого фонда;
- ежемесячно проводить прием граждан и организаций по вопросам, связанным с управлением МКД;
- обеспечить участие в обучающих семинарах для Советов МКД и общественных мероприятиях, организуемых на территории муниципального образования и Московской области.

Обязательства участников

Хартии Госжилинспекция обязуется:

- осуществлять совместно с органами муниципального жилищного контроля региональный государственный жилищный надзор за соблюдением требований по выполнению лицами, осуществляющими управление МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- обеспечить совместно с Лицензионной комиссией Московской области лицензионный контроль за соблюдением лицензионных требований юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД;
- при формировании Рейтинга управляющих организаций учитывать:
 - результаты финансово-хозяйственной деятельности УО, связанной с управлением МКД (в том числе отсутствие дебиторской задолженности перед РСО);
 - применение управляющей организацией СТАНДАРТОВ по управлению МКД
 - участие управляющей организации в Хартии;

Обязательства участников Хартии Госжилинспекция обязуется:

- привлекать Советы МКД к проведению проверок в МКД уведомлять совет МКД о проводимой проверке и предусмотреть его участие.;
- информировать органы местного самоуправления о результатах проводимых проверок, техническом состоянии обследуемого жилищного фонда, соблюдении управляющей организацией законодательства в жилищной сфере;
- оказывать органам муниципального жилищного контроля информационно-методическую, консультативную и организационную поддержку;
- проводить мероприятия по повышению квалификации специалистов, осуществляющих муниципальный жилищный контроль;
- организовать ежемесячный прием населения и консультировать Советы МКД по вопросам управления МКД и эксплуатации жилого фонда;
- принимать участие в обучающих семинарах для представителей Советов МКД;

Обязательства участников Хартии

НО «Фонд капитального ремонта общего имущества МКД» обязуется:

- с ОМСУ, при участии УО и Советов МКД формировать планы по капитальному ремонту жилого фонда;
- согласовывать с УО и Советами МКД сроки выполнения планов по капитальному ремонту МКД;
- обеспечить участие Советов МКД в подписании Актов приемки капитальных работ;
- еженедельно проводить прием населения по вопросам капитального ремонта МКД.

Обязательства участников Хартии

Мособлеирц обязуется:

- Мособлеирц обязуется обеспечить благоприятные условия для собственников:
- изменить режим работы отделений, мобильных офисов для возможности работающих людей оплатить услуги ЖКХ, активно использовать терминалы оплаты.
- увеличить шрифт платежного документа и сделать его понятным для людей
- принимать претензии по начислениям в офисах обслуживания поселений, создать на базе отделения окно по работе с претензиями и выдавать решения также на месте.
- вести расчеты, используя показания индивидуальных приборов учета.
- развивать проект «Мобильный офис» для отдаленных поселений: изменить график посещения поселений, сделать мобильный офис доступным для работающих людей, увеличить количество остановочных пунктов, информировать население о графике и месте работы мобильных офисов.

Ответственность участников Хартии

- Участник Хартии несет добровольную ответственность за нарушение обязательств, установленных Хартией.
- За совершение участником Хартии нарушений принципов и духа настоящей Хартии могут применяться следующие меры ответственности:
 - - предостережение;
 - - порицание;
 - - обязательство принести извинения;
 - - обязательство возместить причиненный вред;
 - - исключение из Хартии.
- **При принятии решения об исключении Участника из Хартии, жилищно-коммунальному сообществу направляется рекомендация воздерживаться от сотрудничества с организацией, виновной в нарушении принципов и духа Хартии.**

СТАНДАРТЫ по управлению

МКД:

- *Типовой Договор управления МКД (Приложение № 1), включая Приложения к Договору:*
 - *Приложение 1 - информация об УО, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать ИПУ;*
 - *Приложение 2 - реестр собственников помещений;*
 - *Приложение 3 - характеристика МКД и границы эксплуатационной ответственности;*
 - *Приложение 4 - состав общего имущества МКД и характеристика его технического состояния;*
 - *Приложение 5 - порядок представления УО собственникам информации об исполнении Договора;*
 - *Приложение 6 – перечень уполномоченных лиц и их обязанности;*
 - *Приложение 7 – требования к пользователям помещений в МКД, обеспечивающие выполнение условий Договора;*

СТАНДАРТЫ по управлению

МКД:

- *Приложение 8 – порядок обработки персональных данных для исполнения Договора;*
- *Приложение 9 – перечень работ и услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества; определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения;*
- *Приложение 10 – порядок изменения перечня работ и услуг;*
- *Приложение 11 – порядок приемки работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и порядок уменьшения платы за содержание жилого помещения;*
- *Приложение 12 – акт приемки оказанных услуг и выполненных работ;*
- *Приложение 13 – отчет об оказанных услугах и выполненных работах и определение их стоимости;*
- *Приложение 14 – акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;*
- *Приложение 15 – порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в МКД;*
- *Приложение 16 – условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги;*
- *Приложение 17 – порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору;*

СТАНДАРТЫ по управлению

МКД:

- Приложение 18 – отчет УО,
- Приложение 19 – контроль за исполнением Договора управляющей организацией;
- Приложение 20 – перечень технической документации на МКД и иных, связанных с управлением таким домом, документов;
- размер платы за техническое содержание и текущий ремонт, в зависимости от уровня благоустройства МКД (если такая ставка не принята на общем собрании собственников помещений в МКД)
- Сборник расценок на работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу в МКД
- План работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД
- Единые формы документов по подготовке МКД к сезонной эксплуатации:
- Паспорт готовности МКД к эксплуатации в осенне-зимний период
- Акт сезонного (весеннего/осеннего) осмотра общего имущества МКД