**Руководство по соблюдению обязательных требований**

**за 2020 год**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Содержание нарушения | Руководство по соблюдению обязательных требований, дающее разъяснение, какое поведение является правомерным |
| 1 | Многоквартирный дом не подготовлен к проведению капитального ремонта общего имущества | Управляющая компания должна обеспечить чистоту в чердачном и подвальном помещениях многоквартирного дома (далее – МКД).  Технически исправное состояние вентиляционных каналов и дымоходов, утепление и герметичность вентиляционных коробов и шахт (в рамках капитального ремонта проводится ремонт только надкровельной части).  Обеспечить доступ к общему имуществу.  Провести осмотр помещений  (с фотофиксацией) и составить акт состояния общего имущества до проведения капитального ремонта.  Соблюдение пп. 4.6.1.1, 4.6.3.1, 5.5.12, 3.4.5, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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», |
| 2 | Ненадлежащее содержание кровельного покрытия многоквартирного дома, наличие следов протечек | Управляющая компания должна устранять протечки в отдельных местах кровли в течение  1 суток, обеспечивать исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, защиту от увлажнения конструкций.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 3 | Повреждения стен, фасадов (штукатурного и окрасочного слоев, кирпичной кладки, межпанельных швов) | Управляющая компания должна устранять повреждения стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. В случае выявления трещин, должно быть организовано систематическое наблюдение за трещинами с помощью маяков или другим способом.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 4 | Просадки, щели и трещины в отмостках, повреждения цоколя | Управляющая компания должна устранять просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках, устранять повреждения цоколя, кроме того, цоколь здания должен быть защищен от увлажнения и обрастания мхом.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 5 | Отсутсвие уборки подъездов и придомовой территории | Управляющая компания должна обеспечить регулярную уборку подъездов, а также придомовой территории.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 6 | Предоставление коммунальной услуги по отоплению ненадлежащего качества | Управляющая компания должна обеспечивать  поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях (в жилых помещениях - не ниже  +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C).  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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», Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 |
| 7 | Необеспечение ввода в эксплуатацию общедомового прибора учета (узла учета) тепловой энергии у потребителя | Управляющая компания должна обеспечивать  ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учета (узлов учета) тепловой энергии у потребителя, установленных в многоквартирных домах.  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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», Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| 8 | Непринятие мер по организации и содержанию контейнерной площадки для жителей многоквартирного дома | Управляющая компания должна принимать меры по организации контейнерной площадки для жителей МКД и ее и содержанию.  С 01.01.2019 создание места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов согласовывается с органом местного самоуправления, согласно Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2018 №1039 «Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра»  Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, Постановление Правительства РФ 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» |
| 9 | Информирование Службы от исполнении предписания в сроки указанные в нем | Одним из инструментов реализации контрольного мероприятия является направление Службой объекту контроля предписания об устранении выявленных нарушений.  Предписания, в том числе, содержат в себе обязательное требование о предоставлении в Службу информации и документов, подтверждающих устранение выявленных нарушений.  Согласно приказу Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр (далее – Приказ № 761/пр) фиксирование работ выполненных при содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома должно оформляться управляющими организациями актами по форме, утвержденной указанным Приказом № 761/пр.  Управляющая организация по исполнению выданных Службой предписаний обязана предоставлять в Службу надлежащим образом заверенные копии актов выполненных работ (услуг), оформленные по утвержденной Приказом № 761/пр форме.  Неисполнение или ненадлежащее исполнение выданных предписаний, в свою очередь, влечет за собой привлечение лица, их не исполнившего (ненадлежащим образом исполнившего), к ответственности.  Управляющая организация обязана в установленный срок и надлежащим образом устранять выявленные Службой нарушения. |