

Услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом.

Заключение договоров на обслуживание и жизнеобеспечение МКД:

- техническое обслуживание и содержание коммуникаций МКД, в том числе общего имущества;
- предоставление коммунальных услуг жителям;
- работы и услуги по содержанию земельного участка (двора);
- обслуживание и содержание механизмов (лифтов и т. д.);
- ремонт (текущий и капитальный) собственно здания;
- ремонт (текущий и капитальный) и/или замену коммуникаций;
- ремонт (текущий и капитальный) и/или замену механизмов;
- перестройку, пристройку, надстройку;

Осуществление контроля за исполнением всех заключенных договоров со стороны исполнителя по каждому договору.

Приём по актам приемки всех выполненных работ, указанных в заключенных договорах.

Применение санкции к исполнителям, не выполнившим или исполняющим не надлежащим образом условия заключенных договоров.

Ведение бухгалтерского учета и оплаты всех получаемых собственниками помещений МКД (или указанными ими лицами) товаров, работ, услуг при эксплуатации, обслуживании и получении коммунальных услуг по заключенным договорам в МКД.

Предоставление собственникам помещений дополнительных услуг: охрана территории, организация видеонаблюдения, контрольно-пропускной пункт при въезде на территорию МКД и др.

Представление интересов собственников при заключении договоров на размещение рекламы на здании или земельном участке МКД.

Взаимодействие управляющей организации с органами государственной или муниципальной власти.

Исполнение отчетности и раскрытие информации перед собственниками

помещений МКД, являющимися стороной по договору, в соответствии с условиями заключенного договора.

Согласовывание разрешения на производство работ по переустройству в помещениях собственников, разрешение на временное отключение подачи энергии в МКД либо в часть МКД, вызванное работами внутри помещений собственников МКД.

Только управляющие организации могут взять на себя исполнение следующих обязательных мероприятий по определению объекта МКД как земельно-имущественного комплекса (домовладения):

- заключение договоров на определение кадастрового паспорта земельного участка (двора) МКД с точками координат;
- заключение договоров на определение вспомогательного имущества собственно здания МКД (базисной площади домовладения);
- заключение договоров на определение физических параметров коммуникаций МКД, входящих в состав общего имущества;
- заключение договоров на определение и распределение долей собственников помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество МКД;
- заключение договоров на подготовку и подачу полного пакета документов для государственной регистрации и внесения прав собственников помещений на доли в праве на общее имущество в МКД, для получения каждым собственником помещений свидетельства на долю в праве на общую долевую собственность в МКД.

Соблюдение стандартов управления.

Страхование рисков при исполнении функций управления МКД.

Участие в саморегулируемых организациях управляющих недвижимостью (СРО).

Управляющая организация является хранительницей всей технической документации на МКД. Она владеет информацией о первоначальном и текущем состоянии МКД (включая все происходящие изменения в результате перепланировок, перестроек, ремонтов). Возможно наделение управляющей организации функциями, которые сегодня исполняет (или делает вид, что исполняет) Бюро технической инвентаризации (БТИ).

Функция управления - самостоятельная, самодостаточная и очень существенная работа, которая не может выполняться одновременно с другими важными функциями - техническим обслуживанием, ремонтом МКД, предоставлением коммунальных услуг и т. д.

Управляющая организация - это доверенное лицо собственников помещений МКД, это представитель собственников помещений МКД в отношениях с третьими лицами, осуществляющими предоставление товаров, работ, услуг собственникам помещений МКД.

Контроль за процессом получения собственниками помещений МКД всего комплекса услуг.

Оплата управляющей организации заключается в строке "оплата за управление" или "управленческие расходы". Эту плату предусматривают собственникам помещений при утверждении сметы доходов и расходов на управление эксплуатацией МКД. Пени, неустойки, штрафы, которые могут иметь место при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам со стороны третьих лиц, также являются фондом оплаты (премиальным) за управление. Все это должно быть отражено в договоре управления МКД.