

Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора**I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями**

1. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
 - г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
 - з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

2. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в наём (Наймодатель), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:
- 2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов.
- 2.2. При заключении договоров найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.
- 2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.
- 2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации.
- 2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.
- 2.6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 30 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.
- За нарушение данных требований пользователи помещений в многоквартирном доме, наймодатели и арендодатели несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и действующими правовыми актами Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, п. Павлово, Ленинградский пр., д.18а и являющегося объектом конкурса (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290)

Общая площадь жилых помещений составляет **1846,5 кв.м.**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата* (рублей)	Стоимость* на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
I. Работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме всего: (п. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18) в том числе:	В зависимости от вида работ (см. ниже):	370 038,6	16,70
1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	2 раза в год		
2. Работы, выполняемые в здании с подвалом: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	В зависимости от вида работ (см. ниже): 2 раза в год		
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	Не реже 1 раза в месяц		
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	Постоянно		
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам монолитным железобетонным безбалочным;	2 раза в год		

<p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p>	Незамедлительно		
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
<p>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:</p>			
<p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p>	Не реже 2 раз в год		
<p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);</p>			
<p>выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p>			
<p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p>			
<p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p>			
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	Устранение в течение суток, при необходимости, с немедленным ограждением опасной зоны		
<p>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</p>			
<p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p>	Не реже 2 раз в год		
<p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p>			
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	Незамедлительно		
<p>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:</p>	Не реже 2 раз в год		
<p>проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>	Незамедлительно		
<p>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p>	Не реже 2 раз в год		
<p>проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);</p>			
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	Незамедлительно		
<p>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p>	Не реже 2 раз в год		
<p>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p>			
<p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	Зима - в течение 1 сут. Лето - в течение 3 сут.		
<p>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</p>	Не реже 2 раз в год		
<p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p>			

промыть участки водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год		
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:			
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;			
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;			
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;			
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год		
16. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.			
17. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.			
II. Содержание помещений (п.20), всего:	Сухая - не реже 2 раз в 5 дней; Влажная – не реже 2 раз в месяц; Стен, окон, приборов отопления – не реже 2 раз в год		
18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;			
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;			
мытьё окон;			
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);			
проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.			
III. Придомовая территория (п.21+ п.21), всего:	В соответствии с Правилами благоустройства, содержания и обеспечения санитарного состояния территории Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области		
19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:			
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;			
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;			
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);			
очистка придомовой территории от наледи и льда;			
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.			
20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	Ежедневно		

3. Определение планово-договорной стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Общая площадь жилых и нежилых помещений _____ м²

Виды работ, услуг	Планово-договорная стоимость, руб. (на дату заключения Договора)									
	на ___ (1 год действия Договора)		на ___ (2 год действия Договора)		на ___ (3 год действия Договора)		на ___ (4 год действия Договора)		на ___ (5 год действия Договора)	
	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц
1. Работы, услуги по управлению МКД и содержанию общего имущества	$\sum y$		$\sum y$		$\sum y$		$\sum y$		$\sum y$	
	$\sum c$		$\sum c$		$\sum c$		$\sum c$		$\sum c$	
2. Работы по текущему ремонту общего имущества, всего										
	$\sum TP$		$\sum TP$		$\sum TP$		$\sum TP$		$\sum TP$	
2.1. по видам работ, по которым создаются резервы только в году выполнения работ										
2.2. по видам работ, по которым создаются резервы, в т.ч. до года выполнения работ										
а) (вид работ)										
суммы резерва по годам			$\sum 1$		$\sum 1$		$\sum 1$		$\sum 1$	
б) (вид работ)			$\sum 1.1$		$\sum 1.2$		$\sum 1.1$		$\sum 1.2$	
суммы резерва по годам			$\sum 2.1$		$\sum 2.2$		$\sum 2.1$		$\sum 2.2$	
в) (вид работ)										
суммы резерва по годам			$\sum HP$		$\sum HP$		$\sum HP$		$\sum HP$	
3. Резерв на непредвиденные работы	$\sum HP$		$\sum HP$		$\sum HP$		$\sum HP$		$\sum HP$	
Итого*:	$\sum 01$		$\sum 02$		$\sum 03$		$\sum 04$		$\sum 05$	
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения	P_1		P_2		P_3		P_4		P_5	

* Стоимость работ, услуг по годам действия договора на дату заключения договора определяется таким образом (в т.ч. путем распределения по годам сумм резервов на ремонт по п.2.2.), чтобы $\sum 01 = \sum 02 = \sum 03 = \sum 04 = \sum 05$ и соответственно: $P_1 = P_2 = P_3 = P_4 = P_5$. Тем самым обеспечивается равномерный по годам действия договора рост размера платы на установленный индекс роста стоимости работ.

Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.
 2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.
 3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:
 - а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);
 - б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг;
 - в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 8 к Договору;
 - г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 8 к Договору;
 - д) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 8 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.Все виды указанных в настоящем пункте изменений, вносимых в Перечень работ, услуг, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.
 4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:
 - а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении № 8 к Договору срок с надлежащим качеством);
 - б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае, указанном в п.4.1.5 Договора;
 - в) при включении в Перечень работ, услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч.6 ст.162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников.
 5. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Непредвиденные работы выполняются за счет средств резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого для указанных целей ежегодно.
- Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.
- О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

I. Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными и оформления актов приемки работ, услуг

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена одновременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные в Перечне работ, услуг;

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв. м; ед.; куб. м; м) элемента общего имущества в многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечне работ, услуг;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, несоответствующие условиям, указанным в п.1 настоящего Приложения, признаются выполненными соответственно несвоевременно, не в полном объеме или некачественно, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены:

- соответствующие письменные уведомления, в том числе в рамках государственного жилищного надзора или муниципального жилищного контроля деятельности Управляющей организации;

- расчет превышения нормированного времени выполнения работ представленный ЕДДС.

Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала.

3. Работы, услуги, выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме а также невыполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

4. Приемка выполненных Управляющей организацией работ, включенных в Перечень работ, услуг по текущему ремонту общего имущества, а также непредвиденных неотложных работ, осуществляется уполномоченным лицом. Уполномоченное лицо в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ) в порядке, указанном в Приложении № 4 к Договору, обязано приступить к приемке выполненных работ.

Оказание услуг, выполнение работ, включенных в Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества, подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг, выполненных работ в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

Приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами приемки оказанных услуг и выполненных работ по форме, указанной в Приложении № 12 к Договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы.

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг или неподписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт приемки оказанных услуг и выполненных работ подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

5. Акты приемки оказанных услуг и выполненных работ, оформляются в указанном в п.4 настоящего Приложения порядке в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по содержанию общего имущества – ежемесячно до последнего числа каждого месяца включительно;

- о выполнении работ по ремонту общего имущества (в т.ч. из непредвиденных) – в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении непредвиденных неотложных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

от " ____ " _____ г.

АКТ

о приемке оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 18а по Ленинградскому пр. в п. Павлово Кировского района Ленинградской области

за _____ 201__ г.

п. Павлово
Кировский район
Ленинградская область

период

« _____ » _____ г.

дата подписания акта

Мы, нижеподписавшиеся, Уполномоченное лицо,

(Ф.И.О., адрес, телефон)

действующее на основании решения общего собрания собственников _____²
и представитель Управляющей организации _____
лице _____

В

(Ф.И.О., должность)

действующий на основании _____
в соответствии с п.4.1.6 Договора от _____ № _____ составили настоящий акт о том, что за период _____ в соответствии с разделом I Справки об оказанных услугах и выполненных работах, составленной Управляющей организацией на дату _____, выполнены работы и оказаны услуги, включенные в Перечень работ, услуг, на _____ год.

Результат принятия работ Уполномоченным лицом (Должностным лицом Управляющей организации при составлении одностороннего акта) - работы выполнены без недостатков (или, замечаний нет)
или работы выполнены с недостатками

При наличии замечаний:

виды услуг, работ и имеющиеся по ним недостатки - _____

согласованные сроки исправления недостатков - _____

принятие работ (услуг), после устранения недостатков - недостатки устранены, работы приняты (выполнены).

В соответствии с Приложением № 11 к Договору размер платы за содержание и ремонт жилого помещения: подлежит перерасчету (уменьшению) на сумму невыполненных работ и услуг. Расчет прилагается.

или не подлежит перерасчету (уменьшению).

Настоящий акт является основанием для определения Управляющей организацией стоимости оказанных услуг и выполненных работ за период, указанный в настоящем акте, которая указывается Управляющей организацией в разделе II Справки, прилагаемой к настоящему акту.

При первичной приемке работ:

Уполномоченное лицо

Представитель Управляющей организации

_____/_____/_____
дата _____

_____/_____/_____
дата _____

При вторичной приемке работ в случае необходимости устранения недостатков:

Уполномоченное лицо

Представитель Управляющей организации

_____/_____/_____
дата _____

_____/_____/_____
дата _____

² Указываются реквизиты протокола собрания, на котором принято решение о выборе уполномоченного лица

АКТ

установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

п. Павлово
Кировский район
Ленинградская область

« ____ » _____ г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « ____ » _____ г. с ____ час. ____ мин. в многоквартирном доме № 18а (квартире № __) по адресу: Ленинградская область, Кировский район, п. Павлово, Ленинградский пр., на границе эксплуатационной ответственности имело место _____

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена _____

(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью: _____

(название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет.показания, данные измерения параметров качества, др)

1.4. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

Представитель Управляющей организации,
действующий на основании _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

(Ф.И.О., должность, телефон)

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирном доме № 18а (квартире № __) по адресу: Ленинградская область, Кировский район, п. Павлово, Ленинградский пр., произошло « ____ » _____ 201__ г. в ____ час. ____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или ____ (мЗ, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

(причины: действия непреодолимой силы:

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги (за расчетный период _____) всем потребителям в многоквартирном доме или потребителям в квартире(ах) – многоквартирного дома (в зависимости от причины некачественного предоставления услуг).

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

Представитель управляющей организации,
действующий на основании _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

(Ф.И.О., должность, телефон)

II. Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения Договора)

Наименование ресурсоснабжающей организации, вид коммунальных услуг	Виды тарифов	Размер тарифа ³	Реквизиты нормативно правовых актов, которыми установлены тарифы
1. ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург»			
газоснабжение	Руб./куб.м	5,43724	
2. ООО «Водоканал Павловского городского поселения»:			
питьевая вода			Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области от 19.12.2014 года №406-п
с 01.01.2015г. по 30.06.2015г.	Руб./куб.м	30,15	
с 01.07.2015г. по 31.12.2015г.		33,50	
водоотведение			
с 01.01.2015г. по 30.06.2015г.	Руб./куб.м	28,70	
с 01.07.2015г. по 31.12.2015г.		31,89	
3. ООО «РКС-энерго»:			
электрическая энергия одноставочный тариф			Приказ комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области от 18 декабря 2014 г. N 364-п
с 01.07.2014г. по 31.12.2014г.		3,27	
одноставочный тариф, дифференцированный по двум зонам суток:	Руб./кВ тч		
дневная зона: с 01.07.2014г. по 31.12.2014 г.		3,55	

III. Требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг в том числе с учетом их перерасчета.

1. Управляющая организация снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с 23 по 25 число каждого месяца, и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребители вправе ежемесячно снимать их показания с 23 по 25 число каждого месяца и передавать их Управляющей организации (Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями) до 26 числа каждого месяца любым из следующих способов: по телефону, через личный кабинет на сайте, указанном Управляющей организацией или ее Представителем, иным способом⁴.

3. Управляющая организация (Представитель по эксплуатации приборов учета) осуществляет: не реже 1 раза в 6 месяцев⁵ снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;

не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 6 месяцев, и не реже, чем 1 раз в год, проводить проверки состояния

³ Размер тарифа утверждается на каждый календарный год приказом Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области. Утвержденный размер тарифа будет ежегодно опубликовываться на официальном сайте МО «Кировск» и в еженедельной общественно-городской газете «Неделя нашего города».

⁴ Учитывая, что внесенные в Правила № 354 Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 № 344 изменения, исключили обязанность потребителей снимать и передавать исполнителю показания ИПУ в определенные Правилами сроки, а также учитывая содержание пп. к(1) п.33 Правил № 354, в комментируемом пункте предлагаем установить сроки снятия и передачи потребителями показаний ИПУ для целей учета их в расчетах за соответствующий расчетный период.

⁵ В соответствии с пп. е(1) п.31 Правил №354 исполнитель может осуществлять снятие таких показаний и в иные сроки, установленные договором управления или решением общего собрания собственников помещений.

1. Определение объемов коммунальных ресурсов

При открытой системе теплоснабжения в многоквартирном доме, и оснащении дома общедомовыми приборами учета, фиксирующими общие показания количества ресурса (тепловой энергии, использованной на нужды отопления и ГВС, и питьевой воды, использованной на нужды холодного водоснабжения), объем коммунального ресурса для расчета размера платы за коммунальные услуги определяется по видам коммунальных услуг в следующем порядке:

а) Объем воды для нужд горячего водоснабжения определяется по показаниям расходомера узла учета поданной на ОПУ ($V_{ГВС}$).

б) До утверждения об установленном порядке нормативов потребления тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения количество тепловой энергии для приготовления горячей воды ($Q_{П/В}$) определяется как произведение объема поданной на ОПУ воды ($V_{ГВС}$) и разности температур холодной и приготовленной горячей воды, с учетом плотности, теплоемкости воды и соответствия размерностей расчетных величин:

$$Q_{П/В} = V_{ГВС} \times (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \rho \times C \times 10^{-6}$$

где

ρ - плотность воды 1000 кг/м³;

C - теплоемкость воды 1 ккал/(кг×°С);

$t_{ГВ}$, $t_{ХВ}$ - разность среднемесячных температур горячей и холодной воды, °С, при отсутствии фактических данных $t_{ГВ}$ принимается в соответствии с условиями договора (по СанПиН от +60°С до +75°С), $t_{ХВ}$ в отопительный период принимается +5°С, в неотапительный +15°С.

При таком порядке расчета количество тепловой энергии, теряемой с циркуляцией горячей воды в системе ГВС и непосредственно влияющей на температуру внутри помещения, учитывается в стоимости услуг отопления.

в) Количество тепловой энергии для отопления определяется как разница от общего количества потребленной тепловой энергии по показаниям общедомового прибора учета ($Q_{ОПУ}$) и количества тепловой энергии, потребленной для приготовления горячей воды ($Q_{П/В}$): $Q_{ОТ} = Q_{ОПУ} - Q_{П/В}$.

3. Определение размера платы за коммунальные услуги электроснабжения

1) Размер платы за услуги электроснабжения при применении общедомовых и индивидуальных или комнатных приборов учета, измеряющих объемы электрической энергии дифференцированно по зонам (часам) суток в разных режимах ее оплаты для целей индивидуального потребления и общедомовых нужд, определяется по формуле:

$$P_i = \left(\frac{V_{ОПУ}}{\sum V_i} - 1 \right) \times V_i \times T_{ОПУ} + V_i \times T_i$$

где

P_i – размер платы за электроснабжение для i -го помещения

$V_{ОПУ}$ - объем потребления электроэнергии по показаниям ОПУ

V_i – объем потребления электроэнергии в i -м помещении

$\sum V_i$ – суммарный объем потребления электроэнергии в i -х помещениях

$T_{ОПУ}$ – тариф, используемый в расчетах по показаниям ОПУ. При расчетах по дифференцированным по зонам суток тарифам ставки таких тарифов применяются к объемам потребления электрической энергии с учетом их фактического соотношения по зонам суток;

T_i – тариф, используемый потребителем i -помещения в расчетах за потребление электроэнергии по ИПУ или нормативам потребления.

2) Размер платы за коммунальные услуги электроснабжения для потребителей, проживающих в коммунальной квартире, оборудованной общим (квартирным) прибором учета электрической энергии, в которой не все комнаты оборудованы комнатными приборами учета электрической энергии, определяется в порядке, установленном в п.50 Правил предоставления коммунальных услуг с учетом соглашения между потребителями в такой квартире, которое предоставляется Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Отчет Управляющей организации

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

- а) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности (информация о начислении, получении и расходовании платы за жилищно-коммунальные услуги от собственников и нанимателей) управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- б) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст.161 ЖК РФ, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальному перечню работ, услуг;
- в) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- г) сведения о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года Управляющей организацией;
- д) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим случаев снижения платы за коммунальные услуги, в т.ч. по вине Управляющей организации;
- е) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
- ж) порядок использования резервов на ремонт на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ;
- з) случаи выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ, в т.ч. превышение стоимости таких работ над суммами созданных резервов;
- и) случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;
- к) информация о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм, в т.ч. о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, если решение о таком зачете принято собственниками помещений;
- л) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

***Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов**

1. Перечень технической документации

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом⁹			
1.	Технический план на многоквартирный дом		
2*	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3*	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4* 10	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	
		4.4. комнатных приборов учета электрической энергии	
		4.5. индивидуальных приборов учета	
		4.6. механического оборудования	
		4.7. электрического оборудования	
		4.8. санитарно-технического оборудования	
		4.9. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.10. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
5	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы¹¹			
6.	Кадастровый план (карта) земельного участка ¹²		
7	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме		
8.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ¹³		
9.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
10.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
11.	Акты освидетельствования скрытых работ		
12.	Протокол измерения шума и вибрации		
13.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		

⁹ Все документы, включенные в данный перечень, должны быть в форме оригинала.

^{10*} Предоставляются за последние 3 года.

¹¹ Все документы, включенные в данный перечень, должны быть в форме оригинала.

¹² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

¹³ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством