

Отчет о подготовке материалов для оказания практической помощи в организации эффективной эксплуатации энергоэффективных домов и включающих проведение обследования энергоэффективного дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. Смирнова, дом 67

Оглавление

I.	Аналитическая справка о результатах применения энергоэффективного оборудования, установленного в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барнаул, ул. Смирнова, дом 67.....	5
1.	<i>Характеристика энергоэффективного многоквартирного дома</i>	5
1.1.	Архитектурные решения.....	6
1.2.	Конструктивные решения.....	6
1.3.	Технические решения.....	6
2.	<i>Аналитическая часть</i>	8
2.1.	Организационные условия приемки и эксплуатации.....	8
2.1.1.	Ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.....	9
2.1.2.	Способ управления многоквартирным домом.....	10
2.1.3.	Организация управления многоквартирным домом и имущественных отношений.....	11
2.2.	Экономические условия.....	12
2.2.1.	Установление экономически обоснованной платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.....	12
2.2.2.	Установление экономически обоснованной платы за коммунальные услуги.....	13
2.3.	Технические условия.....	15
3.	<i>Выводы</i>	16
II.	Рекомендации по управлению энергоэффективным многоквартирным домом.....	23
	<i>Приложение к рекомендациям по управлению многоквартирным домом</i>	25
	Методика расчета рекомендуемого размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в энергоэффективных многоквартирных домах.....	25
	Стандарт эксплуатации многоквартирного энергоэффективного дома.....	30
	Проект договора управления многоквартирным энергоэффективным домом.....	36
III.	Предложения по совершенствованию нормативных правовых актов в сфере жилищно-коммунального хозяйства с учетом применения в многоквартирных домах энергоэффективного оборудования.....	70

I. Аналитическая справка о результатах применения энергоэффективного оборудования, установленного в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Барнаул, ул. Смирнова, дом 67

1. Характеристика энергоэффективного многоквартирного дома

Многоквартирный дом, находящийся по адресу г. Барнаул (Октябрьский район), ул. Смирнова, д. 67 (далее также – многоквартирный дом), построен в целях обеспечения мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учётом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства. Стоимость строительства дома составляет 44274,7ⁱ тыс. рублей. Финансирование строительства многоквартирного дома осуществлялось из федерального бюджета (Фонд содействия реформированию ЖКХ) – 50%, бюджета Алтайского края – 47% и бюджета г. Барнаула – 3%.

Основные показатели и характеристики многоквартирного дома:

Общая площадь	1450 м ² ;
Площадь жилых помещений	1070,7 м ² ;
Площадь участка	0,28 га;
Этажность	3 этажа;
Материал стен	крупнопанельные бетонные блоки;
Количество подъездов	1;
Количество квартир	19 ед.;
в том числе:	
однокомнатные	4 ед.;
двухкомнатные	10 ед.;
трехкомнатные	5 ед.;
Нормативный срок эксплуатации	50 ⁱⁱ лет;
Численность проживающих ⁱⁱⁱ	60 человек;
Доля жилых помещений в муниципальной собственности	33,6%;
Класс энергоэффективности	A ^{iv} ;

ⁱ В соответствии с разрешением Комитета по строительству, архитектуре и развитию г. Барнаула на ввод объекта в эксплуатацию №RU 22302000-82.

ⁱⁱ По заданию на проектирование.

ⁱⁱⁱ На конец января 2011 г.

^{iv} Отклонение фактического значения удельного расхода тепловой энергии на отопление в доме по ул. Смирнова, 67 (11,48 кДж/(м²*⁰Ссут.)) от нормируемого базового уровня (105 кДж/(м²*⁰Ссут.)) находится в пределах менее (- 51%) (СНиП 23-02-2003).

Параметры энергоэффективности многоквартирного дома определяются архитектурными, конструктивными и техническими решениями с учетом климатических условий.

1.1. Архитектурные решения

Меридиональная ориентация здания позволяет увеличить теплопоступления в здание от солнечной радиации за счет ориентации фасадов со светопрозрачными конструкциями на стороны света по ходу движения солнца Восток - Юг- Запад.

1.2. Конструктивные решения

Для снижения теплопотерь через стены применена система «мокрого» фасада, это позволяет при минимальных затратах обеспечить высокое сопротивление теплопередачи стен. Система полностью «укутывает» отапливаемое здание, исключает мостики холода, своевременно удаляет влагу, сконцентрированную внутри системы наружной теплоизоляции, делает невозможным образование плесени и грибка на поверхности стен внутри здания. Примененная система позволяет аккумулировать тепло в ограждающей конструкции, создавая благоприятный климат внутри здания и способствует решению главной задачи фасадных теплоизоляционных систем - достижение оптимального баланса влажности и температуры в помещениях в сочетании с минимальными затратами на отопление.

Сокращению теплопотерь в доме также способствует применение двойного утепленного тамбура, дверей с доводчиками, остекление лоджий, утепление подвала. Светопрозрачные конструкции выполнены в деревянном исполнении со стеклопакетами с низкоэмиссионными стеклами (теплоотражающие), на основе нанотехнологий (Роснано), с высоким сопротивлением теплопередаче.

1.3. Технические решения

1.3.1. В доме предусмотрен обязательный общий и поквартирный учет всех видов коммунальных услуг:

- водоснабжения;
- тепловой энергии (для нужд горячего водоснабжения);
- тепловой энергии (для нужд отопления);
- электроснабжения;
- газоснабжения.

Для контроля температуры в жилых помещениях применены автоматические терморегуляторы на каждом отопительном приборе.

1.3.2. В доме предусмотрена механическая приточно-вытяжная система вентиляции с рекуперацией тепла выходящего воздуха, и с синхронизированными регулируемым притоком и вытяжкой.

Для эффективного использования тепловой энергии в систему вентиляции добавлен пластинчатый рекуператор, позволяющий использовать 60% тепла удаляемого воздуха.

Система вентиляции устроена с системой регулирования объемов вентиляции в зависимости от потребности, с возможностью полного блокирования системы вентиляции при отсутствии человека в квартире с целью уменьшения расходов на отопление.

1.3.3. На вводе в здание (исключая потери тепловой энергии при передаче) устроен автономный источник теплоснабжения (АИТ). В АИТ установлено 3 системы, вырабатывающие тепловую энергию:

- система газовых котлов (два газовых котла);
- система на базе вакуумных солнечных коллекторов с накопительными бойлерами;
- теплонасосная система.

Система на базе солнечных вакуумных коллекторов предназначена для производства горячей воды заданной температуры, путем поглощения солнечного излучения, преобразования его в тепло, аккумуляции и передачи потребителю.

Система состоит из двух основных элементов:

- наружного блока - солнечных вакуумных коллекторов (Vitosol 200-T, 300-T);
- внутреннего блока – резервуара-теплообменника для аккумуляции тепловой энергии.

Теплонасосная система использует низкопотенциальное тепло поверхностных слоев Земли, состоит из теплового насоса (Vitocal 300-G) и вертикальных теплообменников, расположенного в грунтовом массиве. Отбор тепла осуществляется с помощью вертикального теплообменника, расположенного в грунтовом массиве с открытой система теплосбора. Для работы системы используются тепловые насосы типа «солевой раствор - вода» с электроприводом.

Принцип действия АИТ основан на поддержании заданного перепада давления, необходимого для обеспечения циркуляции теплоносителя в системе теплоснабжения абонентов, а также для учёта и контроля использования теплоты теплоносителя.

Система теплоснабжения - закрытая, с автоматическим поддержанием температуры теплоносителей по отопительному графику, в зависимости от температуры наружного воздуха.

Система АИТ предусматривает учет расходов тепловой энергии и сетевой воды в системах отопления, вентиляции и горячего водоснабжения, а также отдельный учет в системах холодного и горячего водоснабжения. Также предусмотрен отдельный учет поступления тепловой энергии от разных источников (газовые котлы, теплонасосная система, система солнечных коллекторов) для дальнейшего анализа.

Автоматика АИТ предусматривает приоритет на получения тепловой энергии от возобновляемых источников энергии (солнечных коллекторов), при нехватке солнечной энергии включается в работу система теплового насоса либо газовые котлы, с учетом тарифов на электроэнергию и газ (в этом случае предоставляется возможность настройки приоритета работы систем теплоснабжения).

1.3.4. На торце здания расположены тонкопленочные солнечные модули (ФСМ-170) с инвертором, обеспечивающим преобразование напряжения постоянного тока в стабилизированное выходное напряжение переменного тока и аккумуляторными батареями. Для освещения мест общего пользования многоквартирного дома используются светодиодные светильники с оптико-акустическими выключателями, обеспечивающие освещение только по необходимости (при присутствии человека), в системе наружного освещения придомовой территории установлены автономные светодиодные светильники с питанием от аккумуляторов, подзаряжаемых солнечными батареями. Зарядные устройства, аккумуляторные батареи, инверторы установлены в специальном помещении.

2. Аналитическая часть

Аналитическая справка составлена на основании документального и визуального обследования (23.03.2011г. – 26.03.2011г.) энергоэффективного многоквартирного дома исходя из следующих условий его приемки и эксплуатации:

- организационные условия;
- экономические условия;
- технические условия.

2.1. Организационные условия приемки и эксплуатации

Организационные условия эксплуатации многоквартирного дома проанализированы по следующим ключевым вопросам:

- ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;
- способ управления многоквартирным домом;
- организация управления многоквартирным домом;
- организация имущественных отношений в многоквартирном доме.

2.1.1. Ввод многоквартирного дома в эксплуатацию

2.1.2.1. Проектная документация на многоквартирный дом, расположенный по адресу г. Барнаул ул. Смирнова, дом 67, разработана в соответствии с Задаaniem на проектирование, утвержденным Начальником управления Алтайского края по строительству и архитектуре 07.05.2010г. Сметная документация на строительство дома получила положительное заключение Алтайского регионального центра ценообразования в строительстве (КАУ «Алтай РЦЦС») и была утверждена приказом Управления Алтайского края по строительству и архитектуре от 07.10.2010г. №170. Строительство дома осуществилось на основании разрешения на строительство Комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула №RU 22302000-151 от 08.10.2010г.

Генеральным заказчиком строительства дома является Управление единого заказчика в сфере капитального строительства г. Барнаула, строительство дома осуществлял застройщик (генеральный подрядчик) ООО СПД АО «Алтайстрой».

Ввод многоквартирного дома в эксплуатацию осуществлялся на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула №RU 22302000-82 от 17.11.2010г. по Акту рабочей комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством здания, сооружения, помещения б/н от «03»декабря 2010 года (далее акт приемки в эксплуатацию), рабочая комиссия по акту назначена застройщиком. Рассмотренный акт приемки в эксплуатацию составлен по форме, предусмотренной для отдельно стоящих зданий и сооружений, встроенных или пристроенных помещения производственного и вспомогательного назначения и сооружений гражданской обороны. При этом для приемки объектов жилищно-гражданского назначения, согласно СНиП 3.01.04-87 (приложение №9), предусмотрены особые условия приемки по акту о приемке законченного строительством объекта. По данному акту приемку работ осуществляет заказчик.

2.1.2.2. Многоквартирный дом принят в эксплуатацию с незавершенными работами по благоустройству прилегающей территории,

предусмотренными проектной документацией (Схема планировочной организации земельного участка 10-10-ПЗУ) При этом данные недоделки не отражены в акте приемки в эксплуатацию.

2.1.2.3. Дом был принят без оформленной надлежащим образом технической документации. Так в нарушение Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 застройщиком не была разработана и передана муниципальный архив Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, утвержденной приказом Минрегиона России от 01.06.2007г. № 45.

2.1.2.4. Распределение квартир в доме осуществлялось в соответствии с постановлением и.о. главы администрации города Барнаула от 22.11.2010г. №3627 между жителями домов по ул. Парковая д. 61 и Рыночному проезду д. 8. Заселение жителей в многоквартирный дом осуществлялась по договорам мены с собственниками жилых помещений в отселяемых домах, признанных аварийными, а также по договорам социального найма с жителями, не являющимися собственниками. Акты вселения жителей составлялись сразу после ввода дома в эксплуатацию с 04.12.2010г.

2.1.2. Способ управления многоквартирным домом

2.1.3.1. В соответствии с протоколом итогов заочного голосования внеочередного общего собрания №1 от 17.01.2011г. собственниками жилых помещений в многоквартирном доме выбран способ управления управляющей организацией. Для управления многоквартирным домом выбрано МУП «УК ПЖЭТ №1» Октябрьского района г. Барнаула (далее также – «Управляющая организация»).

2.1.3.2. Договоры управления многоквартирным домом МУП «УК ПЖЭТ №1» заключены со всеми собственниками жилых помещений сроком на 1 год с возможностью пролонгации. Для обеспечения жителей многоквартирного дома коммунальными услугами управляющей организацией заключены договоры водоснабжения (водоотведения) с ООО «Барнаульский Водоканал», электроснабжения с ОАО «Барнаульская горэлектросеть», энергоснабжения (теплоснабжения и горячего водоснабжения) с МУП «Энергетик» и газоснабжения с ОАО «Алтайгазсервис». Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется силами управляющей организации, а также по договору на вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов с ООО «Чистый город».

В соответствии с договором управления управляющая организация осуществляет надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и выполняет следующие основные виды работ:

- осмотр общего имущества;
- освещение помещений общего пользования;
- обеспечение в помещениях общего пользования требуемой температуры и влажности;
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка;
- меры пожарной безопасности;
- текущий ремонт общего имущества;
- подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества.

Перечень выполняемых работ в соответствии с договором управления не отличается от общего типового перечня работ для жилищного фонда, находящегося в управлении МУП «ПЖЭТ №1» Октябрьского района г. Барнаула.

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества, определенный договором управления, содержит ряд работ, не характерных для обследуемого дома (содержание мусоропровода, утепление перекрытий, фасадов, сетей и др.), при этом не учитывает содержание и эксплуатацию установленного в многоквартирном доме технологически сложного энергоэффективного оборудования.

2.1.3. Организация управления многоквартирным домом и имущественных отношений

2.1.3.1. На информационном стенде в доме представлен «Паспорт эксплуатации жилых помещений многоквартирного дома по улице Смирнова, 67», содержащий выдержки из технического паспорта дома и проектной документации. При этом отсутствует изложенная в доступной форме для жителей информация, из инструкции по эксплуатации многоквартирного дома: о характеристиках многоквартирного дома, используемых в доме технологиях энергосбережения и установленном техническом оборудовании (в жилых помещениях, местах общего пользования и технических помещениях) и его назначении. Также отсутствует информация о рекомендациях по содержанию и нормальной эксплуатации оборудования, установленного в жилых помещениях и об ожидаемом эффекте, выраженном в денежной форме, определяющем целесообразность применения энергоэффективного оборудования.

2.1.3.2. В соответствии с решением Комитета по управлению муниципальной собственностью города Барнаула от 02.12.2010г. № 1663

часть общего имущества^v многоквартирного дома – автономный источник теплоснабжения многоквартирного дома и система на базе солнечных коллекторов, переданы на баланс МУП «Энергетик» г. Барнаула, с которым впоследствии заключен договор энергоснабжения (№5001 от 03.12.2010г.).

2.2. Экономические условия

Экономические условия эксплуатации многоквартирного дома анализируются по следующим ключевым вопросам:

- установление экономически обоснованной платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- установление экономически обоснованной платы за коммунальные услуги.

2.2.1. Установление экономически обоснованной платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Протоколом №1 итогов заочного голосования внеочередного общего собрания собственников помещений определена плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере 7,85 руб./м² в мес., что отражено в договоре управления с МУП «УК ПЖЭТ №1», согласно которому размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными на основании нормативно-правовых актов органов местного самоуправления.

Установленная в г. Барнауле плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домах учитывает эксплуатацию многоквартирных домов с различной этажностью и материалом стен, а также с различной степенью износа и классом энергетической эффективности. При этом конструктивные и технические параметры многоквартирного дома по ул. Смирнова, 67 значительно отличаются от общих параметров домов категории «Благоустроенный жилищный фонд без лифта и мусоропровода», для которых установлена^{vi} плата за содержание и ремонт общего имущества в размере 7,86 руб./м² в месяц.

Доля расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном энергоэффективном доме в среднем для семьи из 4 человек в двухкомнатной квартире составляет ~18^{vii}%.

^v В соответствии с ЖК РФ и постановлением Правительства №491 от 13.08.2006г.

^{vi} Постановление Администрации города Барнаула от 24.12.2010г. №4320 «Об оплате жилищных услуг».

^{vii} Определена по данным о начислении платы за жилищно-коммунальные услуги МУП «УК ПЖЭТ №1» за период 12.2010 – 02.2011гг.

2.2.2. Установление экономически обоснованной платы за коммунальные услуги

Плата за коммунальные услуги в обследуемом доме осуществляется по тарифам, утвержденным для организаций коммунального комплекса и энергоснабжающих организаций в установленном порядке.

3.1.5. Плата за горячее водоснабжение и отопление в обследуемом доме определяется как произведение объемов потребленных услуг (в соответствии с показаниями приборов учета) и тарифа на тепловую энергию для МУП «Энергетик». В связи с передачей АИТ на баланс МУП «Энергетик», тепловая энергия и горячая вода, производимая АИТ, реализуется потребителям по тарифам, утвержденным для МУП «Энергетик», решением Управления Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов №278 от 24.12.2010г. Тариф на производство тепловой энергии, утвержденный для МУП «Энергетик» на 2011г. не учитывает расходы на эксплуатацию АИТ, исходя из чего его применение для расчета стоимости тепловой энергии, производимой АИТ, экономически не обосновано. Учитывая условие, что система теплоснабжения дома технологически не связана с системой теплоснабжения, эксплуатируемой МУП «Энергетик», применение рассматриваемых тарифов для расчетов с жителями дома по ул. Смирнова, 67 является неправомерным.

Учитывая наличие в многоквартирном доме автономного источника теплоснабжения, данный порядок ценообразования услуг горячего водоснабжения и отопления противоречит Правилам предоставления коммунальных услуг.

Существующий порядок определения платы за отопление и ГВС	Установленный законодательством порядок определения платы за отопление и ГВС
$P_{от.} = O_{т.э.} \times T_{т.э.},$ $P_{гвс} = O_{гвс} \times T_{в} + O_{тгвс} \times T_{т.э.},$ где: $P_{от.}, P_{гвс}$ – плата за услуги отопления и горячего водоснабжения, руб./мес.; $O_{т.э.}, O_{гвс}$ – объем потребленных услуг отопления и горячего водоснабжения, ед. изм./мес. $O_{тгвс}$ – объем тепловой энергии в горячей воде, Гкал/мес.; $T_{т.э.}, T_{в}$ – утвержденные тарифы на тепловую энергию и воду.	$P_{от.} = P_{т.о.} \times T_{т.} \times D_{от.},$ $P_{гвс} = P_{т.гвс} \times T_{т.} \times D_{гвс} + O_{тгвс} \times T_{т.э.},$ где: $P_{т.}, P_{гвс}$ – расход топлива на выработку тепловой энергии для нужд отопления, горячего водоснабжения, ед. изм./мес.; $T_{т.}$ – тариф на топливо, руб./ед. изм. $D_{от.}, D_{гвс}$ – доля потребления услуги отопления и горячего водоснабжения в общем объеме потребления услуг в доме.

Анализ условий применения платы за жилое помещение и коммунальные услуги приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование жилищно-коммунальной услуги	Размер платы (тарифов)	Условия применения платы (тарифов на ЖКУ) для многоквартирного дома по ул. Смирнова, 67
1.	Содержание и ремонт общего имущества	7,85 руб./м ² в мес.	Не учитывает расходы на содержание энергоэффективного оборудования.
1.1.	содержание общего имущества	4,73 руб./м ² в мес.	Рекомендуется уточнить плату с учетом стандарта эксплуатации дома.
1.2.	текущий ремонт	3,12 руб./м ² в мес.	Не может применяться в связи с тем, что выполнение предусмотренных платой работ не предполагается по следующим причинам: – дом эксплуатируется в период гарантийных обязательств застройщика 5 лет на основании п.3 ст. 29 Закона о защите прав потребителей; – дом эксплуатируется в период гарантийных обязательств застройщика в части обеспечения показателей энергоэффективности – 10 лет для домов наивысшего класса энергоэффективности в соответствии с п. 13 Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 25.01.2011 г. №18.
1.3.	капитальный ремонт	–	Собственниками жилых помещений не принято решение о размере и порядке взимания платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.
2.	Коммунальные услуги:		
2.1.	холодное водоснабжение	12,83 руб./м ³	Может применяться.
2.2.	горячее водоснабжение	95,13 руб./м ³	Неправомерное применение тарифа на горячее водоснабжение, определенного с учетом тарифа на тепловую энергию, установленную для МУП «Энергетик». Тариф не соответствует фактическим условиям производства тепловой энергии в доме.
2.3.	водоотведение	10,07 руб./м ³	Может применяться.
2.4.	отопление	1256,49 руб./Гкал	Неправомерное применение тарифа на тепловую энергию, установленную для МУП «Энергетик». Тариф не соответствует фактическим условиям производства тепловой энергии в доме.
2.5.	электроснабжение	1,97 руб./кВт*ч	Может применяться.
2.6.	газоснабжение	0,04 руб./м ³	Может применяться.

2.3. Технические условия

Технические условия эксплуатации многоквартирного дома анализируются по следующим ключевым вопросам:

- обеспечение комфортных условий проживания жителей;
- обеспечение нормального (безопасного) функционирования инженерной инфраструктуры.

1. Установленный в автономном источнике теплоснабжения тепловой насос законсервирован. Нецелесообразность эксплуатации теплового насоса определена МУП «Энергетик», которому АИТ передан в хозяйственное ведение, и связана с превышением стоимости вырабатываемой ими тепловой энергии над стоимостью выработки тепловой энергии газовыми котлами, установленными в АИТ. Согласно справке, предоставленной МУП «Энергетик» от 25.03.2011г., расходы на энергоресурсы для выработки тепловой энергии тепловым насосом составляют 846 (без НДС) руб./Гкал, а расходы на выработку тепловой энергии газовыми котлами составляют 617 (без НДС) руб./Гкал. Причиной таких отклонений являются условия приобретения электрической энергии для работы АИТ, по тарифам для предприятий. Для части объектов МУП «Энергетик», в том числе АИТ, стоимость электроэнергии в феврале 2011г. составила 4,3 руб./кВт*ч, при этом тариф на электроэнергию для населения и приравненных к ним потребителей составляет 1,97^{viii} руб./кВт*ч.

2. В многоквартирном доме созданы необходимые условия для комфортного проживания жителей. При этом в ходе обследования были определены проблемы технического характера и индивидуальных предпочтений комфортности проживания. В ряде квартир в угловых частях комнат выявлены поражения стен грибком.

В некоторых квартирах выявлено вмешательство жителей в работу приточной вентиляции (закрытие вентиляционного отверстия подручными материалами, механическое вмешательство в систему регулирования подачи воздуха) в связи с субъективным отношением жителей к данной системе. Также выявлены вмешательства в систему электроснабжения жилого помещения (дополнительно проложена электропроводка открытым способом) для целей обеспечения «желаемой» подключенной мощности.

^{viii} Решение Управления Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов №305 от 27.12.2010г.

3. Выводы

3.1.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано с нарушениями, учитывая невыполненные требования по благоустройству территории дома, предусмотренные п. 1.8. «СНиП 3.01.04-87. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения».

3.1.2. Застройщиком не передана Инструкция^{ix} по эксплуатации многоквартирного дома, а управляющей организацией не обеспечены условия для получения данной инструкции. Учитывая не типовую проект обследуемого дома и техническую сложность установленного оборудования, у управляющей организации отсутствовала возможность первичной оценки характеристик дома и обеспечения требований безопасности и нормальной эксплуатации многоквартирного дома, а также для заключения реального Договора управления с наличием в нем всех необходимых существенных условий (реальная плата за содержание и ремонт жилого помещения, стандарт эксплуатации дома).

3.1.3. Администрация города Барнаула, являясь собственником многоквартирного дома после ввода его в эксплуатацию, с нарушением жилищного законодательства (п. 4 ст. 37 ЖК РФ) провела передачу части общего имущества многоквартирного дома (АИТ, солнечные коллекторы) в хозяйственное ведение муниципального предприятия.

Рассматриваемое решение было принято для уменьшения «нагрузки» на жителей в многоквартирном доме, в связи с необходимостью несения жителями дополнительных расходов на капитальный ремонт (полное восстановление) данного оборудования (порядка 20,4 руб. м² в мес. на период эксплуатации оборудования), не учтенных в настоящее время в плате за жилое помещение. При этом Администрацией не учитывалось распространение условий ценообразования в сфере производства тепловой энергии на работу переданного имущества, а также необходимость применения в этом случае более высокого тарифа на производство тепловой энергии, утвержденного в установленном порядке для МУП «Энергетик» и несоответствующего фактическим условиям производства тепловой энергии.

Дополнительно к приведенным условиям необходимо отметить, что порядок взимания платы за капитальный ремонт (восстановление) общего имущества многоквартирного дома может определяться собственниками общего имущества. Порядок может определять планомерное накопление средств на капитальный ремонт в будущих периодах, а также оплату

^{ix} По форме, установленной приказом Минрегиона РФ от 01.06.2007г. №45.

расходов на капитальный ремонт после его производства с учетом дополнительных расходов на оплату заемных средств.

3.1.4. Договоры управления многоквартирным домом заключены раньше (от 07.12.2010г.), чем подведены итоги заочного голосования (от 17.01.2011г.). Данное условие указывает на то, что собственники жилых помещений фактически не участвовали в выборе управляющей организации.

3.1.5. Передача АИТ на баланс МУП «Энергетик» обусловила некорректное применение условий формирования стоимости тепловой энергии и, соответственно, экономически необоснованное (завышенное) начисление жителям энергоэффективного дома платы за услуги отопления и горячего водоснабжения (~ 55 %).

Так, сложившаяся плата за коммунальные услуги в многоквартирном доме по адресу ул. Смирнова д. 67 в 2011г. в среднем на 1 человека в год составляет 600,9 руб.

Планируемый размер платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме по адресу ул. Смирнова д. 67 в 2011г., при условии оплаты фактических расходов на производство тепловой энергии автономным источником теплоснабжения, в среднем на 1 человека в год составляет 401,6 руб. (на 33,2% ниже сложившихся в настоящее время).

Планируемый размер платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме по адресу ул. Смирнова д. 67 в 2011г., при соблюдении условий корректного применения тарифов на электрическую энергию для населения и нормальной работы установленного оборудования (теплового насоса), в среднем на 1 человека в год мог составить 375,4 руб. (на 37,5% ниже сложившихся в настоящее время).

Общая оценка результатов применения энергоэффективного оборудования, выраженная в изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги приведена в таблицах 2 и 3.

3.1.6. Определение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома на уровне, установленном органом местного самоуправления, отражает усредненный подход управляющей организации к управлению энергоэффективным домом. В большей степени это обусловлено более доверительным отношением потребителей к документам органов местного самоуправления по отношению к расчетам управляющих организаций. Рассматриваемая структура платы и предусмотренный перечень работ не учитывает небольшой срок эксплуатации здания, действующие гарантийные обязательства застройщика, а также техническую сложность инженерной инфраструктуры. Исходя из чего, установленная в настоящее время плата за содержание и ремонт общего имущества (7,85 руб./м² в мес.)

является экономически необоснованной для обследуемого многоквартирного дома.

Экономически обоснованная плата за жилое помещение должна составить по оценкам Центра, не менее 13,03 руб./м² в мес. (без учета расходов на капитальный ремонт общего имущества).

3.1.7. Сравнительный анализ платы за жилищно-коммунальные услуги в энергоэффективном доме и доме, не оборудованном энергоэффективным оборудованием, приведен в таблице 4.

По результатам сравнительного анализа выполнена оценка потенциала годовой экономии платы за жилищно-коммунальные услуги в энергоэффективном доме, который составляет 564,8^x тыс. руб./год. При этом размер годовой экономии платы за жилые помещения для семьи из 4 человек в 2-х комнатной квартире составляет 31,3 тыс. руб./год.

Потенциал экономии платы за жилищно-коммунальные услуги в энергоэффективном доме за период 10 лет (до 2020г.), по оценкам Центра, при условии обеспечения нормальной работы всего установленного оборудования и класса энергетической эффективности, а также прогнозируемой динамики увеличения стоимости услуг ЖКХ (Минэкономразвития России^{xi}) составляет более 9 млн. руб.

3.1.8. В результате проведенного анализа условий эксплуатации многоквартирного энергоэффективного дома по ул. Смирнова д. 67 выявлен ряд проблем, имеющих субъективный характер и влияющих на эффективность работы установленного в доме оборудования.

По мнению Центра, установка в многоквартирном доме энергоэффективного оборудования, в том числе оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы целесообразно в домах, предназначенных для целей коммерческой реализации. Это обусловлено соответствующим отношением и ожиданиями граждан, намеренных приобрести данное жилье, к установленному энергоэффективному оборудованию. В данном случае выбор в пользу энергоэффективного дома определяется осознанным отношением к дополнительным расходам, связанным с установкой и эксплуатацией энергоэффективного оборудования, а также к периоду возврата дополнительных средств на приобретение жилого помещения в таком доме. Для целей переселения граждан из аварийного и ветхого жилищного фонда целесообразно предусмотреть строительство многоквартирных домов с минимальным классом энергетической

^xБез учета роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

^{xi} Прогноз на 2011 – 1013гг. от 27.08.2010г.

эффективности здания, установленным^{xii} на период его строительства, и необходимым уровнем благоустройства для обеспечения комфортного проживания граждан.

^{xii} В соответствии с Правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов.

Оценка платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Таблица 2.

Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме	Единица измерения	Установленная плата в доме по ул. Смирнова, 67	Экономическая и обоснованная плата в доме по ул. Смирнова, 67	Плата в МКД, не оборудованных энергоэффективным оборудованием	Отклонение фактических расходов от экономически обоснованных, %
Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб./м ² в мес.	4,73	4,73 ^{xiii}	4,73	-
Плата за ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб./м ² в мес.	3,12	-	3,12	-
Плата за содержание и ремонт энергоэффективного оборудования, в том числе:	руб./м ² в мес.	-	8,30	-	-
Автономный источник теплоснабжения с установленными компактными тепловыми насосами с электроприводом 1и 2 ступенчатый Vitocal 300-G	руб./м ² в мес.	-	5,66	-	-
Система вентиляции с пластинчатым рекуператором выходящего воздуха	руб./м ² в мес.	-	0,86	-	-
Вакуумный трубчатый коллектор с тепловыми трубками Vitosol 200-T, 300-T	руб./м ² в мес.	-	0,61	-	-
Система освещения мест общего пользования с солнечными модулями ФСМ-160, ФСМ-170	руб./м ² в мес.	-	1,17	-	-
Всего	руб./м² в мес.	7,85	13,03	7,85	66,0

^{xiii} Расходы учтены в размере, установленном общим собранием в доме на 2011г. как базовой величины для соблюдения сопоставимости условий содержания дома.

Оценка платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме

Таблица 3.

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Расходы на коммунальные услуги в год				Отклонение планируемой платы, %		
		Фактическая плата за коммунальные услуги с учетом существующих условий эксплуатации дома по ул. Смирнова, 67)	Планируемая плата за коммунальные услуги (с учетом фактической работы оборудования ^{xiv} АИТ (выработка от газовых котлов))	Планируемая плата за коммунальные услуги (с учетом планируемой работы оборудования ^{xv} АИТ (выработка от теплового насоса))	Средняя плата в многоквартирных домах не оборудованных энергоэффективным оборудованием и приборами учета ресурсов	от платы с учетом существующих условий	от платы с учетом фактических расходов	многоквартирных домах, не оборудованных энергоэффективным оборудованием
1	2	3	4	5	6	Гр. 7 = гр.5 /гр.3*100-100	Гр. 8 = гр.5 /гр.4*100-100	Гр. 9 = гр.5 /гр.6*100-100
Холодное водоснабжение	руб./чел.	447,7	478,93	478,93	1171	7,0	-	-59,1
Горячее водоснабжение	руб./чел.	2346,8	1024,6	882,6	3906	-62,4	-13,9	-77,4
Водоотведение	руб./чел.	595,7	595,7	595,7	919	-	-	-35,2
Отопление	руб./м ²	112,8	50,9	41,2	302	-63,4	-19,0	-86,3
Электроснабжение	руб./чел.	1357,9	1357,9	1357,9	1358	-	-	-
Газоснабжение	руб./чел.	455,7	455,7	455,7	456	-	-	-
Всего	руб./чел. в мес.	600,9	401,6	375,4	1098,2	-37,5	-6,5	-65,8

^{xiv} Учитывается работа всего установленного в энергоэффективном доме оборудования, кроме системы теплового насоса.

^{xv} Учитывается работа всего установленного в энергоэффективном доме оборудования.

Сравнительный анализ платы за жилищно-коммунальные услуги в энергоэффективном доме и домах, не оборудованных энергоэффективным оборудованием в г. Барнауле

Таблица 4.

Количество комнат в жилом помещении	Площадь жилого помещения, м ²	Численность проживающих, чел.	Планируемая плата за жилищно-коммунальные услуги в доме по ул. Смирнова, 67 с учетом планируемой работы оборудования АИТ (выработка от теплового насоса)	Плата за жилищно-коммунальные услуги с учетом существующих условий эксплуатации дома по ул. Смирнова, 67	Средняя плата за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирных домах не оборудованных энергоэффективным оборудованием	Отклонение планируемой платы от существующей, %	Отклонение планируемой платы от платы в домах не оборудованных энергоэффективным оборудованием, %
1	2	3	4	5	6	гр.4/гр.5*100-100	гр.4/гр.6*100-101
одна	31,8	2	1165,1	1451,5	2445,94	-19,7	-52,4
две	54,6	4	2213,0	2832,3	4821,23	-21,9	-54,1
три	85,3	5	2988,4	3674,2	6160,38	-18,7	-51,5

II. Рекомендации по управлению энергоэффективным многоквартирным домом

1. Управление энергоэффективным многоквартирным домом рекомендуется осуществлять с привлечением управляющей организации.

2. Выбор управляющей организации для энергоэффективных многоквартирных домов, строительство которых осуществляется за счет средств бюджета рекомендуется выполнять до ввода дома в эксплуатацию (выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию) на основании конкурса с учетом следующих основных критериев:

- уровень квалификации специалистов управляющей организации;
- опыт работы с аналогичными многоквартирными домами;
- технические возможности управляющей организации для осуществления функций управления (программные продукты, соответствующие технические средства);
- наличие аттестованных специалистов (инженеров) в сфере эксплуатации энергоэффективного оборудования;
- стоимость выполняемых работ.

3. Плату за жилое помещение и коммунальные услуги рекомендуется определять на основании Методики расчета рекомендуемого размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в энергоэффективных многоквартирных домах (Приложение к рекомендациям по управлению многоквартирным домом), форму договора управления многоквартирным энергоэффективным домом рекомендуется принять в соответствии с проектом договора (Приложение к рекомендациям по управлению многоквартирным домом).

4. Договор управления многоквартирным домом заключается управляющей организацией с органом местного самоуправления, которому передано право собственности на многоквартирный дом после его ввода в эксплуатацию (собственником многоквартирного дома) на один год с момента подписания разрешения о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию.

5. По прошествии срока действия договора, он может быть продлен по решению общего собрания собственников (правления ТСЖ).

6. Выбор управляющей организации в период эксплуатации многоквартирного энергоэффективного дома рекомендуется осуществлять в порядке, определенном Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением

Правительства РФ от 06.02.2006г. №75. Продление или заключение нового договора управления рекомендуется на период не менее 5 лет.

7. Состав общего имущества многоквартирного дома, а также стандарт эксплуатации многоквартирного дома рекомендуется определять на основании инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, разработанной и полученной в соответствии с приказом Минрегиона РФ от 01.06.2007г. №45.

8. Договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного энергоэффективного дома, ресурсоснабжения (энергоснабжения) должны быть заключены в течение 1 месяца с даты подписания разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

9. Договоры на приобретение энергоресурсов, используемых установленным в многоквартирном доме оборудованием для целей предоставления коммунальных услуг, а также для целей содержания общего имущества должны учитывать тарифы на такие энергоресурсы, установленные для категории «население».

10. Для обеспечения целевого назначения средств на эксплуатацию энергоэффективного оборудования управляющей организации рекомендуется осуществлять отдельный учет средств, направляемых на содержание и ремонт энергоэффективного оборудования.

11. Рекомендуется целевое информирование собственников о назначении, условиях и требованиях безопасности при эксплуатации энергоэффективного оборудования в многоквартирном доме. Информация должна в доступной форме объяснять причины и размеры дополнительных расходов на содержание и ремонт энергоэффективного оборудования и эффект от их применения (эксплуатации) выраженный в денежной форме, приведенной к единице измерения (одному м² жилого помещения, человеку), а также приведенная в среднем на одну типовую квартиру в многоквартирном доме со средним числом проживающих. Дополнительно собственники жилых помещений должны быть проинформированы о способах регулирования объемов потребления коммунальных услуг и экономической выгоде данных действий (выраженной в денежной форме). Представляемая информация должна быть приведена на организованном стенде (стендах) в местах общего пользования и должна периодически обновляться содержательно или по форме представления (1 раз в квартал) для подтверждения актуальности информации.

Приложение к рекомендациям по управлению многоквартирным домом

Методика расчета рекомендуемого размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в энергоэффективных многоквартирных домах

1. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме определяется по формуле:

$$\Pi = \sum_{i=1}^n C_i, \text{ где:}$$

Π – размер платы за жилое помещение, руб./м²;

C_i – стоимость выполнения i -й услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом расходов за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, приведенная к общей площади жилых и нежилых (не являющихся общим имуществом многоквартирного дома) помещений, руб./м²;

n – количество работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ед.

2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируется по следующим основным разделам:

- перечень работ по содержанию и ремонту энергоэффективного оборудования, установленного в многоквартирном доме;
- перечень работ по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и прилегающей территории;
- перечень работ по содержанию и ремонту инженерной инфраструктуры (кроме энергоэффективного оборудования) многоквартирного дома.

3. Перечень работ по содержанию и ремонту энергоэффективного оборудования, установленного в многоквартирном доме формируется отдельно для:

- энергосберегающего оборудования, элементов, устройств (способствующих снижению потребления энергетических ресурсов: элементы утепления фасадов, оборудования, стеклопакеты, энергоэффективные светильники и др.);
- оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы с использованием возобновляемых источников энергии для мест общего пользования (солнечные модули и др.);
- оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы с использованием возобновляемых источников энергии для жилых

помещений (солнечные коллекторы, система теплового насоса и др.);

4. Перечень работ по содержанию и ремонту энергосберегающего оборудования (элементов, устройств), установленного в многоквартирном доме должен обеспечивать поддержание класса энергоэффективности многоквартирного дома не ниже В+ и определяется на основании разработанных регламентов работ, рекомендаций производителей оборудования по обеспечению нормального функционирования и эксплуатации оборудования (элементов, устройств). Для осуществления контроля класса энергетической эффективности, перечень работ по содержанию и ремонту энергосберегающего оборудования должен предусматривать энергетическое обследование многоквартирного дома с периодичностью 1 раз в 5 лет.

5. Перечень работ по содержанию и ремонту оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы с использованием возобновляемых источников энергии должен обеспечивать минимальные требования к уровню безопасности эксплуатации оборудования и определяется на основании разработанных технических регламентов работ, рекомендаций производителей оборудования по обеспечению нормального функционирования и эксплуатации оборудования.

6. Расходы на выполнение работ по содержанию и ремонту энергоэффективного оборудования определяются на основании оценок рынка рассматриваемых работ и услуг, полученных по запросам котировок, в открытых источниках информации, по данным о фактических расходах для аналогичного оборудования, эксплуатирующегося в аналогичных условиях или иных оценок. Определение расходов на будущие периоды осуществляется методом индексации по следующим формулам:

$$P_{\text{усл.}i} = P_{\text{усл.}i} \times \text{ИПЦ} ,$$

$$P_{\text{раб.}i} = P_{\text{раб.}i} \times \text{ИПП} , \text{ где:}$$

$P_{\text{усл.}i}, \text{усл.}i$ – расходы на i -е услуги и работы по содержанию и ремонту энергоэффективного оборудования, определенные на текущий период, руб.;

ИПЦ, ИПП – соответственно индексы потребительских цен и индексы промышленного производства на планируемый период. В случае планирования расходов на период более 1 года учитывается произведение соответствующих индексов за период, предшествующий планируемому.

7. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту энергосберегающего оборудования определяется по формуле:

$$P_{\text{эсо}} = \frac{C P_{\text{эсо}}}{S_{\text{ж,нж}} \times 12}, \text{ где:}$$

Пэсо – плата за услуги и работы по содержанию и ремонту энергосберегающего оборудования, руб./м² в мес.;

СР эсо – суммарные годовые расходы на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту энергосберегающего оборудования, руб.;

Сж, нж – площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, м²

8. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту оборудования, вырабатывающего электроэнергию с использованием возобновляемых источников энергии для мест общего пользования определяется по формуле:

$$П_{см} = \frac{СР_{см}}{S_{ж,нж}} \times 12, \text{ где:}$$

Псм – плата за услуги и работы по содержанию и ремонту солнечных модулей, руб./м² в мес.;

СР см – суммарные годовые расходы на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту солнечных модулей, руб.;

Сж, нж – площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, м².

9. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту оборудования, вырабатывающего тепловую энергию для нужд горячего водоснабжения с использованием возобновляемых источников энергии определяется по формуле:

$$П_{ск} = \frac{СР_{ск} \times УО_{гвсi}}{V_{Дгвс}} \times 12, \text{ где:}$$

Пск – плата за услуги и работы по содержанию и ремонту солнечных коллекторов, руб./мес.;

СРск – суммарные годовые расходы на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту солнечных коллекторов, руб.;

УО гвсi – среднемесячный объем потребления горячей воды в i-м помещении по показаниям прибора учета за прошедший год, м³;

V_{Дгвс} – среднемесячный объем потребления горячей воды по показаниям общедомового прибора учета за прошедший год, м³.

10. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту оборудования, вырабатывающего тепловую энергию для нужд отопления с использованием возобновляемых источников энергии определяется по формуле:

$$П_{аит} = \frac{СР_{от} \times УО_{отi}}{V_{Дот}} \times 12, \text{ где:}$$

П_{аит} – плата за услуги и работы по содержанию и ремонту оборудования, вырабатывающего тепловую энергию, руб./мес.;

$CP_{от}$ – суммарные годовые расходы на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту оборудования, вырабатывающего тепловую энергию, руб.;

$УО_{от i}$ – среднемесячный объем потребления тепловой энергии для отопления в i -м помещении по показаниям прибора учета за прошедший год, Гкал;

V_{Dot} – среднемесячный объем потребления тепловой энергии для нужд отопления по показаниям общедомового прибора учета за прошедший год, м³.

11. Плата за капитальный ремонт многоквартирного дома определяется оценочным методом, отдельно для конструктивных элементов, инженерного оборудования дома и оборудования вырабатывающего энергетические ресурсы. Плата определяется на основании рыночной стоимости жилого помещения (оборудования вырабатывающего энергетические ресурсы) с применением коэффициента соотношения площадей мест общего пользования и помещений в многоквартирном доме и коэффициента предельных расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по формуле:

$$P_{KR} = \frac{K_{п.р.} \times C_{ср.} \times K_{о.п.} \times I_c \times P_{общ.пом}}{T}, \text{ где:}$$

P_{KR} – плата за капитальный ремонт, руб./м² в год;

$K_{п.р.}$ – коэффициент предельных расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Величину коэффициента рекомендуется принимать равной – 0,35. Для установленного в доме оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы рекомендуется принимать равной – 0,9;

$C_{ср.}$ – среднерыночная стоимость 1 м² общей площади жилого помещения многоквартирного дома, сложившаяся на территории муниципального образования, для оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы учитывается среднерыночная стоимость приведенная к площади жилых помещений дома, руб./м²;

$K_{о.п.}$ – коэффициент площади мест общего пользования многоквартирного дома (отношение площади мест общего пользования к общей площади жилых помещений (помещений)). В случае отсутствия достоверной информации величина коэффициента принимается равной – 0,4;

I_c – индекс-дефлятор, учитывающий изменение стоимости строительства в расчетном периоде по отношению к базовому;

$P_{\text{общ. пом}}$ – общая площадь жилых помещений (помещений) в многоквартирном доме, м^2 ;

T – период времени между капитальными ремонтами, лет.

12. Плата за коммунальные услуги, которые не производятся энергоэффективным оборудованием, установленным в многоквартирном доме определяется в по формуле:

$$P_{\text{ку}} = O_{\text{ку}} \times T_{\text{ку}}, \text{ где:}$$

$P_{\text{ку}}$ – плата за соответствующую коммунальную услугу, руб./мес.;

$O_{\text{ку}}$ – объем потребленной соответствующей коммунальной услуги по показаниям приборов учета, ед. изм./мес.;

$T_{\text{ку}}$ – тариф на соответствующую коммунальную услугу, руб./ед. изм.

13. Плата за коммунальные услуги, которые производятся энергоэффективным оборудованием, установленным в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (п. 18) по формулам:

$$P_{\text{гвс}i} = \frac{ПУ_{\text{гвс}i}}{V_{\text{дгвс}}} \times RT_{\text{гвс}} \times CT_{\text{гвс}},$$

$$P_{\text{от}i} = \frac{ПУ_{\text{от}i}}{V_{\text{дот}}} \times RT_{\text{от}} \times CT_{\text{от}}, \text{ где:}$$

$P_{\text{гвс}}, \text{от}$ – плата за услуги горячего водоснабжения и отопления в i -ом жилом помещении, руб./мес.;

$ПУ_{\text{гвс}i}, \text{от}i$ – объем потребленных горячей воды и услуг отопления в i -ом помещении по показаниям приборов учета за предыдущий месяц, ед.изм.;

$V_{\text{дгвс}}, \text{дот}$ – объем потребления горячей воды и услуг отопления в многоквартирном доме по показаниям общедомовых приборов учета за предыдущий месяц, ед.изм.;

$RT_{\text{гвс}}, \text{от}$ – расход топлива для подогрева горячей воды на нужды горячего водоснабжения, расход топлива для нужд отопления за предыдущий месяц, ед.изм.;

$CT_{\text{гвс}}, \text{от}$ – стоимость топлива для подогрева горячей воды на нужды горячего водоснабжения, стоимость топлива для нужд отопления за предыдущий месяц, руб./ед.изм.

Стандарт эксплуатации многоквартирного энергоэффективного дома

В целях определения размера расходов и платы за содержание и ремонт жилого помещения собственники помещений в многоквартирном доме принимают решение о перечне, составе и периодичности проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, руководствуясь при этом нормами законодательства, финансовой целесообразностью, уровнем благоустройства, конструктивными и техническими параметрами многоквартирного дома.

Состав и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется с учетом требований законодательства Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей.

Необходимость проведения работ по ремонту объектов общего имущества в многоквартирном доме определяется по результатам осмотров общего имущества, оформленных в виде актов.

В основу разработки состава работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме положены действующие нормативно-технические документы:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170;
- «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88 (Р)», утвержденное Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.88 г. № 312.

А также инструкции по эксплуатации оборудования, рекомендации предприятий-производителей оборудования.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Перечень, состав и периодичность работ приведена для общего имущества в конкретном многоквартирном доме. При изменении технических характеристик общего имущества в многоквартирном доме стандарт эксплуатации необходимо скорректировать.

№ п/п	Перечень и состав работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность
1.	Энергоэффективное оборудование	
1.1.	Солнечные коллектор (производитель Viessmann) и батареи (производитель батарей ООО «СоларИннТех», контроллера и инвертора Xantrex Technology Inc.)	
1.1.1.	Осмотр и проверка солнечного коллектора Vitosol 200-T, 300-T: проверка целостности теплоизоляции, электрических подключений, определение избыточности воздуха в гелиоустановке по положению поплавка расходомера, анализ рН и температуры защиты от замерзания теплоносителя, доливка его при необходимости.	1 раз в год
1.1.2.	Очистка от снега и наледи поверхности солнечного коллектора, солнечных батарей	по мере необходимости
1.1.3.	Протирка увлажненной тканью (микрофибра) поверхности солнечного коллектора, солнечных батарей	2 раза в год
1.1.4.	Техническое обслуживание контроллера системы солнечных батарей	1 раз в год
1.1.5.	Диагностика показаний и работы инвертора системы солнечных батарей	1 раз в год
1.1.6.	Зарядка аккумуляторов системы солнечных батарей уравнительным зарядом	по мере необходимости
1.2.	Тепловой насос (производитель Viessmann)	
1.2.1.	Осмотр и проверка теплового насоса Vitokal 300-G: проверка герметичности соединений и отсутствия утечек теплоносителя, проверка и диагностика сообщений контроллера, проверка расширительных баков и давления контуров	1 раз в год
1.2.2.	Контроль и корректировка теплового режима работы теплового насоса в зависимости от температуры наружного воздуха и воздуха внутри помещения	1 раз в неделю
1.2.3.	Промывка теплообменников	1 раз в 2 года
1.2.4.	Осмотр и замена патронов непромываемых фильтров	2 раза в год
1.2.5.	Промывка фильтров обратным потоком	6 раз в год
1.3.	Система вентиляции с рекуператором (производитель Korf)	
1.3.1.	Осмотр и прочистка решетки теплообменника системы вентиляции от пыли и грязи	12 раз в год
1.3.2.	Проверка и очистка пластин теплообменной вставки, поддона и дренажной системы рекуператора	2 раза в год
1.3.3.	Замена фильтров тонкой очистки в вентиляционной системе	2 раза в год
1.3.4.	Общий осмотр оборудования системы вентиляции, контроль состояния воздуховодов, вентиляционных шах и камер,	1 раз в месяц

№ п/п	Перечень и состав работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность
	соединительных трубопроводов и необходимые регулировки, очистка фильтров	
1.3.5.	Проверка режимов работы оборудования системы вентиляции и снятие тепловых показателей, проверка работы вентиляторов, воздушных клапанов, состояния гибких вставок, подшипников, электрических соединений, системы автоматики	2 раза в год
2.	Конструктивные элементы	
2.1.	Дератизация чердаков и подвалов	6 раз в год
2.2.	Дезинсекция подвалов	4 раза в год
2.3.	Осмотр крыши, стен, перекрытий, перегородок, полов, лестниц, чердаков, подвалов, прочих вспомогательных сооружений	1 раз в год
2.4.	Осмотр лестничных ограждений, запирающих устройств, оконных и дверных проемов	2 раза в год
3.	Внутридомовое инженерное оборудование	
3.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, газоснабжения, вентиляции	2 раза в год
3.2.	Консервация, регулировка, промывка, расконсервация системы отопления	1 раз в год
3.3.	Испытание системы отопления	2 раза в год
3.4.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах дымоудаления, пожаротушения	1 раз в месяц
3.5.	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования в квартирах и местах общего пользования, силовых установок, проверка изоляции электропроводки, заземления, замеры сопротивления изоляции проводов	2 раза в год
3.6.	Осмотр сетей радиовещания и антенного хозяйства	1 раз в год
3.7.	Обслуживание узлов учета холодной воды, теплосчетчиков	
3.7.1.	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР, вычислителя, датчиков давления и температур, снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
3.7.2.	Проверка работоспособности запорной арматуры, фильтров	4 раза в год
3.7.3.	Профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины. Проверка счетчика	1 раз в год
3.8.	Проведение технического обслуживания оборудования котельной в соответствии с Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденными приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 г. № 115	1 раз в месяц
4.	Помещения и территории общего пользования	
4.1.	Подметание полов с увлажнением во всех помещениях общего пользования	3 раза в неделю
4.2.	Мытье полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в месяц
4.3.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
4.4.	Мытье и протирка дверей, оконных рам, переплетов, стекол в помещениях общего пользования	2 раза в год
4.5.	Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения	2 раза в год
4.6.	Протирка номерных указателей	2 раза в год

№ п/п	Перечень и состав работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность
		(весной и осенью)
4.7.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в 3 суток
4.8.	Уборка мусора с газона	1 раз в месяц
4.9.	Очистка урн	1 раз в сутки
4.10.	Промывка урн	1 раз в месяц
4.11.	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
4.12.	Полив газонов	1 раз в 2 суток
4.13.	Стрижка газонов	1 раз в 3 недели
4.14.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	1 раз в 3 суток
4.15.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в 3 часа
4.16.	Ликвидация наледи	1 раз в сутки во время гололеда
4.17.	Подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
4.18.	Вырезка сухих ветвей и поросли	1 раз в год
4.19.	Уборка детской, спортивной площадок, площадки для отдыха взрослых	3 раза в неделю
4.20.	Заполнение песочницы песком	1 раз в год
4.21.	Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в день

Таблица 2.

Перечень, состав и периодичность работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Перечень и состав работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность
1.	Окрашивание фасадов	1 раз в 3 года
2.	Мытье фасадов, облицованных плиткой	1 раз в 2 года (цоколь)
3.	Окрашивание стен в помещениях общего пользования	1 раз в 6 лет
4.	Окраска металлических элементов лестниц	1 раз в 4 лет
5.	Окраска деревянных элементов лестниц	1 раз в 2 года
6.	Окраска объектов детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в год
7.	Ремонт газонного покрытия	1 раз в год

Перечень и состав прочих работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме разрабатываются управляющей организацией в зависимости от технического состояния имущества по результатам регулярных осмотров конструктивных элементов, внутридомового инженерного оборудования и электрических установок, объектов внешнего благоустройства. Данный перечень ежегодно согласуется с собственниками общего имущества в многоквартирном доме и является неотъемлемым приложением к договору управления. Следует отметить, что

многоквартирный дом и все его оборудование находятся на гарантийном обслуживании (на энергосберегающее оборудование – 10 лет, на все остальное 5 лет). Таким образом, ремонтные работы будут производиться в течение этого времени за счет генерального застройщика.

В связи с тем, что рассматриваемый многоквартирный дом находится в эксплуатации 4 месяца, работы по капитальному ремонту в ближайшие 7-10 лет не планируются. Работы капитального характера, так же как и работы по текущему ремонту, необходимо планировать исходя из технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, определяемого по результатам проводимых осмотров. Справочно приводим средний срок службы основных элементов и оборудования многоквартирного дома.

Таблица 3.

Средний срок службы конструктивных элементов и внутридомовых систем в многоквартирном доме

№ п/п	Оборудование	Срок службы, лет	Гарантийный срок, лет
Энергоэффективное оборудование			
1.	Рекуператор	10	10
2.	Оконные блоки	15	10
3.	Светодиодные светильники	70000 часов	10
4.	Фотодатчик	6	10
5.	Фотореле, оптико-акустический выключатель	15	10
6.	Солнечный коллектор	20	5
7.	Солнечные батареи	25	5
8.	Аккумуляторы солнечных батарей	7	5
9.	Контроллер. Инвертор	15	5
10.	Тепловой насос	20	5
11.	Пластинчатые теплообменники	20	5
Конструктивные элементы			
12.	Фундамент	125	5
13.	Гидроизоляция фундамента	15	5
14.	Крупноблочные стены	125	5
15.	Теплоизоляционные пакеты	50	10
17.	Оштукатуренные фасады железобетонных стен	30	10
18.	Облицовка цоколя из плиток	40	5
19.	Водоотводящие устройства наружных стен	20	5
20.	Несущие железобетонные балки и плиты перекрытий	125	5
21.	Приспособления централизованного отвода воды	5	5
22.	Железобетонные сборные и монолитные перекрытия	125	5
23.	Покрытие пола из керамических плиток	80	5

№ п/п	Оборудование	Срок службы, лет	Гарантийный срок, лет
24.	Кровля	12	5
25.	Лестничные решетки	10	5
26.	Поручень	15	5
27.	Железобетонные ступени лестниц	50	5
28.	Гипсоволоконистые перегородки	60	5
29.	Бетонные перегородки	75	5
30.	Стеклоблоки	15	5
31.	Штукатурка	30	5
32.	Переплеты и дверные полотна	40	5
33.	Дверные и оконные, петли, ручки, шпингалеты, замки и прочие элементы	5	5
34.	Штукатурка внутренних откосов	40	5
	Внутридомовое инженерное оборудование		
35.	Вентилятор	8	5
36.	Вентиляционная решетка	15	5
37.	Вентиляционные каналы, колпаки, трубы	30	5
38.	Трубопроводы холодной воды	30	5
39.	Трубопроводы канализации	60	5
40.	Запорная арматура	15	5
41.	Коллективный прибор учета	6	5
42.	Трубопровод горячей воды	30	5
43.	Газопроводные сети	10	5
44.	Пакетные переключатели, автоматические выключатели, реле, предохранитель, рубильник, магнитный пускатель, электромагнитный контактор, маслonaполненный кнопочный пост управления, конечный выключатель	10	5
45.	Вводно-распределительное устройство	10	5
46.	Грозозащитное устройство	10	5
47.	Щит управления, этажные щитки	6	5
48.	Электрическое запирающее устройство	12	5
49.	Электрические сети	20	5
50.	Автономный источник теплоснабжения (котельная)	20	5

Проект договора управления многоквартирным энергоэффективным домом

Договор № _____

управления многоквартирным домом по адресу

г. Барнаул ул. Смирнова д. 67

г. Барнаул

" ____ " _____ 201_

Г.

—>

(наименование юридического лица)

именуем _____ в дальнейшем "Управляющая организация", (в лице)

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя)

действующего на основании _____, с одной стороны и

, являющ _____ собственником(ами)¹⁶ (далее – «Собственник») квартир(ы) № _____,

общей площадью _____ кв.м, на _____ этаже 3-х этажного многоквартирного дома по адресу г. Барнаул ул. Смирнова д. 67 на основании

, (свидетельство(а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, другие документы, подтверждающие право собственности)

№ _____ от « ____ » _____ 201_ г, выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или регистрирующего документы)

(далее – Помещение, Помещения) или представитель Собственника в лице

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

—>

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п.4 и 5 ст.185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально)

или _____

(фамилия, имя, отчество председателя товарищества собственников жилья)

действующего на основании _____, именуемые

¹⁶ В случае если жилое помещение находится в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц, то указываются все сособственники помещения в многоквартирном доме.

совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании (ненужное зачеркнуть):
решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в (ненужное зачеркнуть)

решении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от «___» _____ 20__ г. (протокол № ___ от «___» _____ 20__ г.);

протоколе № ___ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом от "___" _____ 20__ г., проведенного *Администрацией г. Барнаула*.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного в пункте 9.2 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в технической документации, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.

2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) реестровый номер Многоквартирного дома - *RU22302000-82*;

б) год постройки - *2010*;

в) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома - *1540 кв.м.*;

г) класс энергоэффективности – А.

2.3. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

На момент заключения Договора в жилом Помещении (жилых Помещениях) Собственника проживают:

№№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Основание пользования жилым Помещением
-----------	------------------------	---

- 1.
- 2.
- 3.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «___» _____ 201_ года, и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в Правилах предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам _____, _____, факсу. _____, электронной почте _____, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию (Приложение № 5 к Договору) и относящиеся к управлению Многоквартирным домом, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием данной документации.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет в Книге жалоб и предложений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, в той же книге вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.9. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения в трехдневный

срок соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении № 3 к настоящему Договору.

3.1.10. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанным в пункте 3.1.2 настоящего Договора.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и (или), тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.12. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 27 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.13. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.16. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.17. Ежегодно направлять Собственнику и остальным собственникам помещений в Многоквартирном доме информацию о формировании платы за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и о возможных сроках его проведения.

3.1.18. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. Ежеквартально предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший период в течение недели по его окончании. Отчет представляется в письменном виде по форме, приведенной в Приложении № 6 к Договору, путем размещения на доске объявлений.

3.1.20. Аккумулировать денежные средства, полученные в счет платы за капитальный ремонт, на отдельном депозитном счете.

3.1.21. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Привлекать подрядные специализированные организации.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах;

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. До 5 числа каждого месяца полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать требования Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома;

б) не производить никаких работ на инженерных сетях и энергоэффективном

оборудовании, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

в) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более ____ кВт), дополнительные секции приборов отопления;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющего, то и к порче жилых и нежилых помещений.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) требования гарантийного обслуживания (в 2011-2015 гг.), приведенные в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях).

3.3.4. Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

– участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

– присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

– знакомиться с содержанием технической документации на

Многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.14 настоящего Договора 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.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежеквартального представления отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.19 настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.3. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____ _____) рублей за кв.м. общей площади в месяц.

4.4. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в приложениях

№ 1 и № 2 к настоящему Договору: (ненужное зачеркнуть)

– установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации;

– устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса - протокол № _____ от "_____" _____ 20__ г.

4.5. Плата за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме определяется в соответствии с положениями законодательства и Методикой расчета рекомендуемого размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в энергоэффективных многоквартирных домах.

4.6. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечней работ, указанных в приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение каждой из этих работ в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, начиная с первого месяца очередного года действия Договора, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения исходя из предложенной сметы расходов на исполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. При этом приложения № 1 и 2 к настоящему Договору считаются измененными в соответствии с предложениями Управляющей организации до согласования собственниками помещений и Управляющей организацией иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, по тарифам, установленным регулирующими органами (тарифы, действующие на момент подписания договора приведены в приложении № 4 к настоящему Договору). Размер платы за отопление и горячее водоснабжение определяется в соответствии с Методикой расчета рекомендуемого размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в энергоэффективных многоквартирных домах.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится

ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.10. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

1) почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) (нанимателях жилых Помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;

2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (с выделением отдельной строкой платы за содержание энергоэффективного оборудования), в том числе, значение размера платы за содержание на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) по истечении гарантийных обязательств застройщика - плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (с выделением отдельной строкой платы за текущий ремонт энергоэффективного оборудования), в том числе, значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе, значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

г) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода

коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графах платежного документа;

д) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

– с проживанием временных жильцов;

– со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг;

– с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и Договором;

б) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» – «г» подпункта 4 настоящего пункта);

7) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.11. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени (пункт 5 настоящего Договора) указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.12. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на ее банковский счет №

В _____

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.13. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.

4.14. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в Правилах предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

4.15. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и неустранения обнаруженных недостатков в сроки определенные в пункте 3.1.9 - стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанная в приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами 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.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня, указанного в пункте 3.1.11 настоящего Договора.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного, в соответствии с п. 3.1.12, платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

4.19. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за жилое помещение и коммунальные услуги меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг более чем на 10 процентов, то Управляющая организация доводит до собственников помещений в Многоквартирном доме путем размещения на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории в течение первого месяца следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего

имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если очередное общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня размещения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна Управляющая организация, то Управляющая организация, начиная с третьего месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

5. Ответственности сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

5.3. В случае:

а) не выполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в размере 10 (десяти) процентов от стоимости соответствующих работ, указанных в приложениях № 1 и 2 к настоящему Договору;

б) невыполнения аварийных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в сроки, установленные в пункте 3.1.9 настоящего Договора Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 1 (одного) процента от стоимости соответствующих работ, указанных в приложениях № 1 и 3 к настоящему Договору за каждый час нарушения сроков, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору;

в) невыполнение непредвиденных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (за исключением аварийных работ) в сроки, установленные Приложением № 3 к Договору Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 3 (трех) процентов от стоимости соответствующих работ, указанных в приложениях № 1 и 2 к настоящему Договору, за каждый день превышения нарушения сроков, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору.

5.4. В случае нарушения периодичности (переноса) работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на срок более чем 30 дней без согласия собственников помещений в Многоквартирном доме Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 30 (тридцати) процентов от стоимости соответствующих работ, указанных в приложениях № 1 и 2 к настоящему Договору.

5.5. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или нанимателям жилых Помещений государственного и муниципального жилищных фондов, платежных документов, срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся Помещением(ями) в Многоквартирном доме справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренные действующим законодательством документов, срока рассмотрения предложений, заявления и жалоб Собственника в размере _____ (_____) рублей.

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более _____ минут в размере _____ (_____) рублей за каждый случай нарушения.

5.6. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом(ых) Помещении(ях) Собственника лиц, не указанных в пункте 2.3 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника убытков.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из

трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов

Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.

9.2. Договор заключен на _____ лет.

9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

9.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию, указанную в Приложении № 5 к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

9.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления

Многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор содержит 6 приложений, являющихся его неотъемлемой частью:

№ 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

№ 2 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

№ 3 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

№ 4 Тарифы на коммунальные услуги;

№ 5 Перечень технической документации Многоквартирного дома с энергоэффективным оборудованием;

№ 6 Форма ежеквартального и годового отчета Управляющей организации.

10. Реквизиты сторон

**Собственник(и) (представитель
собственника):**

_____ (наименование Собственника, при необходимости)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____ (должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Паспортные данные:

паспорт серии _____

№ _____ выдан: (когда)

_____, (кем)

Банковские реквизиты:

БИК _____

ИНН _____

р/с _____

к/с _____

(код подразделения) _____

В _____

Приложение № 1
к договору управления
Многоквартирным домом

№ _____ от « ____ » _____ 201__ г.

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в
Многоквартирном доме
по адресу г. Барнаул ул. Смирнова д. 67**

№ п/п	Перечень и состав работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность	Годовая плата, (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади, (руб./кв.м в месяц)
1.	Энергоэффективное оборудование			
1.1.	Солнечные коллектор и батареи			
1.1.1.	Осмотр и проверка солнечного коллектора <i>Vitosol 200-T, 300-T</i> : проверка целостности теплоизоляции, электрических подключений, определение избыточности воздуха в гелиоустановке по положению поплавка расходомера, анализ рН и температуры защиты от замерзания теплоносителя, доливка его при необходимости.	1 раз в год		
1.1.2.	Очистка от снега и наледи поверхности солнечного коллектора, солнечных батарей	по мере необходимости		
1.1.3.	Протирка увлажненной тканью (микрофибра) поверхности солнечного коллектора, солнечных батарей	2 раза в год		
1.1.4.	Техническое обслуживание контроллера системы солнечных батарей	1 раз в год		
1.1.5.	Диагностика показаний и работы инвертора системы солнечных батарей	1 раз в год		
1.1.6.	Зарядка аккумуляторов системы солнечных батарей уравнительным зарядом	по мере необходимости		
1.2.	Тепловой насос			
1.2.1.	Осмотр и проверка теплового насоса <i>Vitokal 300-G</i> : проверка герметичности соединений и отсутствия утечек теплоносителя, проверка и диагностика сообщений контроллера	1 раз в год		
1.2.2.	Контроль и корректировка теплового режима работы теплового насоса в зависимости от температуры наружного воздуха и воздуха внутри помещения	по мере необходимости		
1.2.3.	Промывка теплообменников	1 раз в 2 года		
1.2.4.	Осмотр и замена патронов непромываемых	2 раза в год		

№ п/п	Перечень и состав работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность	Годовая плата, (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади, (руб./кв.м в месяц)
	фильтров			
1.2.5.	Промывка фильтров обратным потоком	6 раз в год		
1.3.	Система вентиляции с рекуператором			
1.3.1.	Осмотр и прочистка решетки теплообменника системы вентиляции от пыли и грязи	12 раз в год		
1.3.2.	Проверка и очистка пластин теплообменной вставки, поддона и дренажной системы рекуператора	2 раза в год		
1.3.3.	Замена фильтров тонкой очистки в вентиляционной системе	2 раза в год		
1.3.4.	Общий осмотр оборудования системы вентиляции, контроль состояния воздухопроводов, вентиляционных шах и камер, соединительных трубопроводов и необходимые регулировки, очистка фильтров	1 раз в месяц		
1.3.5.	Проверка режимов работы оборудования системы вентиляции и снятие тепловых показателей, проверка работы вентиляторов, воздушных клапанов, состояния гибких вставок, подшипников, электрических соединений, системы автоматики	2 раза в год		
2.	Конструктивные элементы			
2.1.	Дератизация чердаков и подвалов	6 раз в год		
2.2.	Дезинсекция подвалов	4 раза в год		
2.3.	Осмотр крыши, стен, перекрытий, перегородок, полов, лестниц, чердаков, подвалов, прочих вспомогательных сооружений	1 раз в год		
2.4.	Осмотр лестничных ограждений, запирающих устройств, оконных и дверных проемов	2 раза в год		
3.	Внутридомовое инженерное оборудование			
3.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, газоснабжения, вентиляции	2 раза в год		
3.2.	Консервация, регулировка, промывка, расконсервация системы отопления	1 раз в год		
3.3.	Испытание системы отопления	2 раза в год		
3.4.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах дымоудаления, пожаротушения	1 раз в месяц		
3.5.	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования в квартирах и местах общего пользования, силовых установок, проверка изоляции электропроводки, заземления, замеры сопротивления изоляции проводов	2 раза в год		
3.6.	Осмотр сетей радиовещания и антенного	1 раз в год		

№ п/п	Перечень и состав работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность	Годовая плата, (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади, (руб./кв.м в месяц)
	хозяйства			
3.7.	Обслуживание узлов учета холодной воды, теплосчетчиков			
3.7.1.	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ППР, вычислителе, датчиков давления и температур, снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц		
3.7.2.	Проверка работоспособности запорной арматуры, фильтров	4 раза в год		
3.7.3.	Профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины. Проверка счетчика	1 раз в год		
3.8.	Проведение технического обслуживания оборудования котельной в соответствии с Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденными приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 г. № 115	1 раз в месяц		
4.	Помещения и территории общего пользования			
4.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	3 раза в неделю		
4.2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц		
4.3.	Мытье и протирка дверей, оконных рам, переплетов, стекол в помещениях общего пользования	2 раза в год		
4.4.	Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения	2 раза в год		
4.5.	Протирка номерных указателей	2 раза в год (весной и осенью)		
4.6.	Подметание земельного участка в летний период	1 раз в 3 суток		
4.7.	Уборка мусора с газона	1 раз в месяц		
4.8.	Очистка урн	1 раз в сутки		
4.9.	Промывка урн	1 раз в месяц		
4.10.	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки		
4.11.	Полив газонов	1 раз в 2 суток		
4.12.	Стрижка газонов	1 раз в 3 недели		
4.13.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии	1 раз в 3		

№ п/п	Перечень и состав работ по обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность	Годовая плата, (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади, (руб./кв.м в месяц)
	снегопада	суток		
4.14.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	1 раз в 3 часа		
4.15.	Ликвидация наледи	1 раз в сутки во время гололеда		
4.16.	Подрезка деревьев и кустов	1 раз в год		
4.17.	Вырезка сухих ветвей и поросли	1 раз в год		
4.18.	Уборка детской, спортивной площадок, площадки для отдыха взрослых	3 раза в неделю		
4.19.	Заполнение песочницы песком	1 раз в год		
4.20.	Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в день		

Собственник(и) (представитель собственника):

_____ (наименование Собственника, при необходимости)
 _____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____ (должность)
 _____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)

Приложение № 2
к договору управления
Многоквартирным домом

№ _____ от « ____ » _____ 201_ г.

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном
доме по адресу г. Барнаул ул. Смирнова д. 67**

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ (руб.)	Гарантийный срок эксплуатации ¹⁷	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2	3	4	5
1. Фундаменты				
1.1.				
1.2.				
2. Стены и перегородки				
2.1. В подвалах, технических этажах, чердаках				
2.1.1.				
2.1.2.				
2.2. Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
2.2.1.				
2.2.2.				
2.3. В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры				
2.3.1.				
2.3.2.				
3. Энергоэффективное оборудование				
3.1.				
3.2.				
4. Балконные плиты и перила, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1.				
4.2.				
5. Перекрытия, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции				
5.1.				
5.2.				
6. Полы в помещениях общего пользования				
6.1.				
6.2.				
7. Крыши				
7.1.				

¹⁷ По окончании гарантийного срока эксплуатации в столбце 4 указывается «Годовая плата (руб.)», в столбце 5 «Стоимость работ на 1 кв.м. общей площади, (руб./кв.м. в мес.)».

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ (руб.)	Гарантийный срок эксплуатации ¹⁷	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2	3	4	5
7.2.				
8. Водоотводящие устройства				
8.1.				
8.2.				
9. Окна двери в помещениях общего пользования				
9.1.				
9.2.				
10. Лестницы				
10.1.				
10.2.				
11. Котельная				
11.1.				
11.2.				
12. Система холодного водоснабжения				
12.1.				
12.2.				
13. Система горячего водоснабжения				
13.1.				
13.2.				
14. Канализация				
14.1.				
14.2.				
15. Система газоснабжения				
15.1.				
15.2.				
16. Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1.				
16.2.				
17. Системы теплоснабжения				
17.1.				
17.2.				
18. Телевизионные антенны, сети радио-, телефонные, иные телекоммуникационные сети				
18.1.				
18.2.				
19. Объекты внешнего благоустройства, наружное освещение, объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом				
19.1.				

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ (руб.)	Гарантийный срок эксплуатации ¹⁷	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2	3	4	5
19.2.				
ИТОГО:				

Примечание:

Приложение № 2 оформляется с учетом технического состояния, конструктивных особенностей Многоквартирного дома.

Перечень действий, которые ведут к прекращению гарантийных обязательств генерального застройщика:

1. Переоборудование и перепланировка жилых помещений.
2. Изменение схемы системы водоснабжения.
3. Пробивание дополнительных отверстий в вентиляционных блоках.
4. Закрытие вентиляционных каналов дополнительными ограждениями, препятствующими работе вентиляции.
5. Подключение дополнительных приборов водяного отопления, вентиляции, изменение схемы отопления.
6. Замена и обслуживание приборов учета воды и тепла не лицензированными организациями.
7. Применение отделочных материалов без сертификатов качества.
8. *Установка мебели вплотную к наружным стенам или вешать на них ковры.*
9. Использование газовых плит для обогрева помещений.
10. Утепление стен без согласования.
11. Самовольный перенос розеток и выключателей, изменение схемы электроснабжения квартиры.
12. Устройство подвесных потолков.

**Собственник(и) (представитель
собственника):**

(наименование Собственника, при
необходимости)

_____ (_____)

(подпись) (фамилия,
инициалы)

Управляющая организация:

(должность)

_____ (_____)

(подпись) (фамилия,
инициалы)

Приложение № 3
к договору управления
Многоквартирным домом

№ _____ от « ____ » _____ 201_ г.

**Предельные сроки
устранения недостатков содержания общего имущества собственников
помещений в Многоквартирном доме**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Неисправности энергоэффективного оборудования	Не более 3 часов
2) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
3) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
4) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
5) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
6) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
7) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
8) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
9) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	

10) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
11) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
12) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	Не более 1 суток
а) в зимнее время	
б) в летнее время	Не более 3 суток
14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
16) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
17) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования	Не более 3 суток
18) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

**Собственник(и) (представитель
собственника):**

(наименование Собственника, при
необходимости)

_____ (_____)

(подпись) (фамилия,
инициалы)

Управляющая организация:

(должность)

_____ (_____)

(подпись) (фамилия,
инициалы)

Приложение № 4
к договору управления
Многоквартирным домом
№ _____ от « ____ » _____ 201_ г.

Тарифы на коммунальные услуги

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Тариф	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Холодное водоснабжение	руб./куб. м		
Водоотведение	руб./куб. м		
Газоснабжение	руб./куб. м		
Электроснабжение	руб./кВт		

Управляющая организация:

_____ (должность)
_____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации

Приложение № 5
к договору управления
Многоквартирным домом
№ _____ от « ____ » _____
201_ г.

Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом

№№ п/п	Наименование документа	Количество во листов																											
I. Техническая документация на Многоквартирный дом																													
1.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (наименование каждого документа в соответствии с законодательством Российской Федерации) 1.1. 1.2.																												
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.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;">Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям:</td> <td style="width: 70%;">4.1. инженерных коммуникаций, в т.ч. энергоэффективного оборудования</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.3. общих (квартирных) приборов учета</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.4. индивидуальных приборов учета</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.5. механического оборудования</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.6. электрического оборудования</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.7. санитарно-технического оборудования</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих</td> <td></td> </tr> </table>	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям:	4.1. инженерных коммуникаций, в т.ч. энергоэффективного оборудования			4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета			4.3. общих (квартирных) приборов учета			4.4. индивидуальных приборов учета			4.5. механического оборудования			4.6. электрического оборудования			4.7. санитарно-технического оборудования			4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования			4.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих		
Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным законодательством Российской Федерации требованиям:	4.1. инженерных коммуникаций, в т.ч. энергоэффективного оборудования																												
	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета																												
	4.3. общих (квартирных) приборов учета																												
	4.4. индивидуальных приборов учета																												
	4.5. механического оборудования																												
	4.6. электрического оборудования																												
	4.7. санитарно-технического оборудования																												
	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования																												
	4.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих																												

№№ п/п	Наименование документа		Количество во листов
		конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома		
II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы			
6.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра		
7.	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом		
8.	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления		
9.	Проектная документация (копия проектной документации) на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
10.	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме		
11.	Акты освидетельствования скрытых работ		
12.	Протокол измерения шума и вибрации		
13.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
14.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
15.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
16.	Паспорта на энергоэффективное оборудование, приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
17.	Акты передачи товариществом собственников жилья или одним из		

№№ п/п	Наименование документа	Количес во листов
	собственников помещения в многоквартирном доме Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	
18.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации	
19.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации	
20.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы	

Примечания:

1. Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.
2. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости восстановления содержания имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Документы, указанные в пунктах 11 – 21 перечня могут по усмотрению собственников помещений в многоквартирном доме включаться в состав технической документации на многоквартирный дом в случаях, если такие документы не вошли в состав инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

**Собственник(и) (представитель
собственника):**

(наименование Собственника, при
необходимости)

_____ (_____)

(подпись) (фамилия,
инициалы)

Управляющая организация:

(должность)

_____ (_____)

(подпись) (фамилия,
инициалы)

Приложение № 6
к договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от « ____ » _____ 201_ г.

Форма отчета Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом

1. Общая информация об управляющей организации:

- а) фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации;
- б) реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);
- в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;
- г) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб;

2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации

№ п/п	Наименование показателя	Собрано за ___ квартал 201_ г.	Расходы за ___ квартал 201_ г.	Собрано с начала 201_ г.	Расходы с начала 201_ г.
1.	Содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч.				
	<ul style="list-style-type: none"> - содержание энергоэффективного оборудования - содержание общего имущества в многоквартирном доме - вывоз ТБО - текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме - капитальный ремонт многоквартирного дома - управление многоквартирным домом 				
2.	Коммунальные услуги, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> - отопление и горячее водоснабжение - холодное водоснабжение 				

№ п/п	Наименование показателя	Собрано за ___ квартал 201_ г.	Расходы за ___ квартал 201_ г.	Собрано с начала 201_ г.	Расходы с начала 201_ г.
	- водоотведение - электроснабжение - газоснабжение				
3.	Иная, осуществляемая в целях содержания многоквартирного дома, деятельность				
4.	Задолженность по платежам на конец периода, в том числе: - за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме - за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме - за коммунальные услуги				

3. Перечень и периодичность выполненных работ (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Отметка о выполнении за ___ квартал 201_ г.	Выполнено с начала 201_ г.
1.			
2.			
3.			
4.			

4. Список должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги

№ п/п	Номер квартиры должника	Сумма долга за ___ квартал 201_ г., руб.	Сумма долга с начала 201_ г., руб.	Принятые меры по повышению собираемости платежей	Результат реализации мер
1.					
2.					
3.					
4.					

5. Количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные в приложении № 3 к настоящему Договору

6. Показатели эффективности работы энергоэффективного оборудования за отчетный год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя за 201_ год	Среднее значение в многоквартирных домах, не оборудованных энергосберегающим оборудованием
1.	Потребление электроэнергии, кВт*ч на человека		
2.	Потребление тепловой энергии, ккал на кв.м.		
3.	Расходы на отопление и горячее водоснабжение, руб. на кв.м.		

Собственник(и) (представитель собственника):

_____ (наименование Собственника, при необходимости)
 _____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____ (должность)
 _____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)

III. Предложения по совершенствованию нормативных правовых актов в сфере жилищно-коммунального хозяйства с учетом применения в многоквартирных домах энергоэффективного оборудования

В целях повышения эффективности эксплуатации энергоэффективных многоквартирных домов предлагается совершенствование жилищного законодательства в следующих направлениях.

1. В целях обеспечения объективности выбора управляющих организаций для многоквартирных домов, в которых установлено оборудование, вырабатывающее энергетические ресурсы с учетом планируемых изменений жилищного законодательства, по которым ст. 161 ЖК РФ дополняется частью 13 в редакции: «В течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления данным домом.» (проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 435903-5 в третьем чтении) предлагается дополнить Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденный постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. №75, разделом об особенностях проведения конкурсного отбора управляющих организаций для многоквартирных домов, в которых установлено оборудование, вырабатывающее энергетические ресурсы.

Особенности должны учитывать критерии выбора управляющей организации исходя из опыта работы, качества выполняемых работ и уровня квалификации специалистов организации. Перечень обязательных работ (приложение №2 постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. №75) в энергоэффективных домах, в которых установлено оборудование, вырабатывающее энергетические ресурсы должен быть расширен с учетом требований к эксплуатации установленного в нем оборудования.

2. В целях создания необходимых условий для организации выбора управляющих организаций предлагается утвердить Порядок определения состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и форму документа технического учета такого имущества, предусмотренные п. 5 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491;

3. В целях обеспечения экономической обоснованности и повышения прозрачности расчетов расходов на содержание и ремонт жилищного фонда предлагается:

- Установить сроки реализации Минрегионом РФ своих полномочий в части принятия методики расчета цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, установленных пунктом 5.2.7. Положения о Министерстве регионального развития Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 26.01.2005г. №40.
- Отообразить отдельным разделом особенности распределения расходов на содержание и ремонт установленного в доме оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы. В целях стимулирования энергосбережения в Методике предлагается учесть механизм распределения расходов на содержание и ремонт установленного в доме оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы, между жителями пропорционально доле потребления соответствующих ресурсов в общем объеме их потребления в доме за прошедший год.

С учетом данного предложения, предлагается дополнить ст. 37 и 39 ЖК РФ особенностями распределения расходов на содержание и ремонт установленного в доме оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы.

- Внести дополнение в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, определяющее форму платежного документа за содержание и ремонт общего имущества, с учетом выделения в платежном документе платы за содержание и ремонт установленного в многоквартирном доме оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы.

4. В целях предупреждения некорректного распространения различных условий ценообразования на жилищно-коммунальные услуги в многоквартирных домах, в которых установлено оборудование, вырабатывающее энергетические ресурсы предлагается дополнить ст. 36 п. 3 ЖК РФ условиями, запрещающими собственнику многоквартирного дома (в случае если многоквартирный дом находится в собственности одного лица или органов местного самоуправления) выделение в натуре части общего имущества многоквартирного дома и передачи прав на него другим лицам.

5. В целях обеспечения эффективности эксплуатации энергоэффективных домов предлагается установить обязанность органов

местного самоуправления проводить мониторинг эксплуатации энергоэффективного оборудования в многоквартирном доме, а также установленного в таком доме оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы.

Мониторинг должен определять отклонения плановых показателей эксплуатации многоквартирного дома от фактических и проводиться в целях установления оснований для продления или расторжения договора управления с управляющей организацией, с учетом решения общего собрания собственников (правления ТСЖ).

Мониторинг предлагается осуществлять по показателям, определяющим класс энергетической эффективности многоквартирного дома и по показателям эксплуатации установленного в таком доме оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы.

6. В целях повышения прозрачности результатов деятельности управляющих организаций предлагается дополнить перечень раскрываемой информации, установленный Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ 23.09.2010г. №731, данными о видах и объемах вырабатываемых энергетических ресурсов, оборудованием, установленным в многоквартирных домах. Информацию предлагается отражать по каждому многоквартирному дому и видам используемого топлива (в том числе источникам возобновляемой энергии).

7. В целях обеспечения энергетической эффективности, а также безопасности эксплуатации установленного в многоквартирных домах оборудования, вырабатывающего энергетические ресурсы предлагается дополнить ст. 16 Федерального закона от 23.11.2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» условиями об обязательном энергетическом обследовании многоквартирных домов, в которых установлено оборудование, вырабатывающее энергетические ресурсы.

8. В целях обеспечения требуемых условий эксплуатации жилых помещений в многоквартирных домах и инженерного оборудования, установленного в них и предназначенного для предоставления коммунальных услуг предлагается дополнить постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 и приказ Минрегиона РФ от 01.06.2007г. №45 порядком передачи копий инструкции по эксплуатации многоквартирного дома в части эксплуатации жилого помещения и инженерного оборудования,

предназначенного для предоставления коммунальных услуг, всем собственникам (жителям) многоквартирного дома.