**УТВЕРЖДАЮ:**

Глава Чагодощенского муниципального округа

Вологодской области

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Косёнков

 162400, Вологодская область, п. Чагода,

 ул. Стекольщиков, дом 3

тел.(81741) 2-17-32, факс: (81741) 2-12-94

e-mail: kumichagoda@yandex.ru

"13" ноября 2024г.

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по проведению открытого конкурса № 1 по отбору**

**управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным в Чагодощенском муниципальном округе**

**Вологодской области**

**( далее – Конкурсная документация)**

Организатор конкурса: Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Чагодощенского муниципального округа Вологодской области

п. Чагода

2024г.

**1. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений**

 **в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса:**

Акт о состоянии общего имущества представлен в приложении № 1 к настоящей конкурсной документации.

**2. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе и реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе (образец заполнения платежного поручения):**

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот, и составляет:

Лот № 1: 734,84 (Семьсот тридцать четыре рубля) 84 копейки;

Лот № 2: 715,48 (Семьсот пятнадцать рублей) 48 копеек;

Лот № 3: 467,73 (Четыреста шестьдесят семь рублей) 73 копейки;

Лот № 4: 479,05 (Четыреста семьдесят рублей) 05 копеек;

Лот № 5: 448,82 (Четыреста сорок восемь рублей) 82 копейки

Лот № 6: 456,18 (Четыреста пятьдесят шесть рублей) 18 копеек

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Получатель:**Получатель: Финансовое управление администрации Чагодощенского муниципального округа (комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Чагодощенского муниципального округа, л.сч. 299130011)ИНН/КПП: 3522004919/352201001 | Рас.сч. № | 03232643195540003000 |
| **Банк получателя**Отделение Вологда Банка России//УФК по Вологодской области, г. Вологда | БИК | 011909101 |
| Кор.сч. № | 40102810445370000022 |
| **Назначение платежа:** 29900000000000000000299300011Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе № 1 по отбору управляющей организации для управления несколькими многоквартирными домами (лот № ) для КУМИ администрации Чагодощенского муниципального округа. |

**3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров:**

1)Проведение осмотров общего имущества собственников помещений нескольких многоквартирных домов (далее – осмотры объекта конкурса), являющегося объектом открытого конкурса по отбору управляющей организации, имеет целью дать заинтересованным лицам и претендентам визуальное представление о техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов. По результатам осмотров претенденты и заинтересованные лица должны получить возможность принять решение о подаче заявки на участие в конкурсе, об отзыве поданной заявки, а также составить прогнозы относительно возможности снижения себестоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2)Осмотры объекта конкурса проводятся с предварительным уведомлением заинтересованными лицами руководителя осмотров объекта конкурса в соответствии с графиком, утвержденным организатором конкурса (график проведения осмотров объекта конкурса представлен далее).

3) Руководство осмотром осуществляется лицом, назначенным организатором конкурса. Сведения об ответственном за организацию осмотра лице указываются в графике проведения осмотров.

4) Прием заявок от претендентов и других заинтересованных лиц на проведение осмотра осуществляется по тел. 8(81741) 2-17-32.

5) Организатор конкурса осуществляет учет заявок в журнале учета проведения осмотров, в котором указывается:

- наименование претендента или другого заинтересованного лица;

- дата поступления заявки;

- телефон контакта заинтересованного лица.

6) После проведения осмотра в журнале учета проведения осмотров делается отметка о фактическом проведении осмотра, подтверждаемая подписью претендента или другого заинтересованного лица.

7) Осмотр объектов конкурса осуществляется в присутствии представителя организатора конкурса и обслуживающей организации, которая обеспечивает доступ к общему имуществу в многоквартирном доме.

8) По окончании срока проведения осмотров журнал учета проведения осмотров предоставляется в конкурсную комиссию.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Адрес многоквартирных домов** | **Ответственное лицо организатора конкурса** | **Время осмотров** | **Даты проведения осмотров** |
| **ЛОТ № 1**Вологодская область, Чагодощенский район,д.Анишино , ул.Мира, д. 1**ЛОТ № 2**Вологодская область, Чагодощенский район, д.Анишино ул.Мира,д.4**ЛОТ № 3**Вологодская область, Чагодощенский район, д.Анишино ул.Мира,д.5**ЛОТ № 4**Вологодская область, Чагодощенский район, д.Анишино ул.Мира,д.6**ЛОТ № 5**Вологодская область, Чагодощенский район, д.Анишино ул.Советская,д.4**ЛОТ № 6**Вологодская область, Чагодощенский район, д.Анишино ул.Советская,д.15 | Начальник комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чагодощенского муниципального округа ВОВласова Елена МихайловнаТел.: (81741) 2-17-32 | с 09.00 час. до 12:00 час. | 19.11.202426.11.202403.12.202410.12.2024 |

**4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса**

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме представлен в приложении № 2 к настоящей конкурсной документации.

**5. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги**

Плата за содержание и ремонт мест общего пользования вносится ежемесячно до 10 (десятого)числа каждого месяца, следующего за отчетным месяцем.

**6. Требования к участникам конкурса**

 Претенденты должны соответствовать следующим требованиям:

1. соответствие претендента требованиям, установленным федеральными законами к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
2. в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;
3. деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном [Кодексом](http://base.garant.ru/12125267/3/#block_3012) Российской Федерации об административных правонарушениях;
4. отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с [законодательством](http://base.garant.ru/10900200/26/#block_20019) Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;
5. отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;
6. внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;
7. отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 (два) и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;
8. отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

**7. Форма заявки на участие в конкурсе и утвержденная организатором конкурса и**

**инструкция по её заполнению:**

Форма заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами представлена в приложении № 3 к настоящей конкурсной документации.

**Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе**

7.1. Заявка на участие в конкурсе должна соответствовать форме, установленной постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

7.2. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

7.3. Претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

7.4. Заявка на участие в конкурсе должна включать в себя:

7.4.1. сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес – для юридического лица;

 фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства – для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

7.4.2. документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

7.4.3. реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

7.4.4. согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное [пунктом 52](http://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/1052) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75.

7.5. В данной форме заявки заполняются все разделы и все данные по пояснениям, указанным в круглых скобках.

При описании сведений в заявке на участие в конкурсе должны приниматься общепринятые обозначения и наименования в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов Российской Федерации. Сведения, содержащиеся в заявке на участие в конкурсе, не должны допускать двусмысленных толкований.

7.6. В разделе 2 заявки указывается описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а именно:

а) виды платежных документов, применяемых в расчетах (счета, квитанции, расчетные книжки, либо иные виды платежных документов);

б) форма расчетов (безналичная форма, или внесение денежных средств непосредственно в кассу управляющей организации по адресу, указанному управляющей организацией, либо иная форма).

7.7. К заявке прикладываются документы, перечисленные в установленной форме заявки.

В качестве документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица, следует представить выписку из устава организации, приказ о назначении директором организации либо копию трудового договора с директором организации или доверенность на осуществление юридических действий, связанных с участием в конкурсе, от имени юридического лица.

В качестве документа, подтверждающего полномочия представителя индивидуального предпринимателя, следует представить доверенность. Если индивидуальный предприниматель подает заявку сам, то такой документ не представляется.

В качестве документа, подтверждающего внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, следует представить копию платежного поручения, с отметкой банка об исполнении, или копию квитанции об оплате.

Все документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, должны быть составлены на русском языке.

Представленные в составе заявки на участие в конкурсе документы претенденту не возвращаются.

7.8. Претендент на участие в конкурсе подает заявку на участие в конкурсе в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование открытого конкурса, на участие в котором подается данная заявка, следующим образом: «Заявка на участие в открытом конкурсе № 5 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами».

**8. Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств**

Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 71](http://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/1071) и [93](http://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/1093) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75, в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 71](http://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/1071) и [93](http://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/1093) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на [официальном сайте](http://www.torgi.gov.ru/), направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирных домах и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном [статьей 445](http://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/445) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Договор управления многоквартирным домом, в отношении домов (квартир), находящихся в муниципальной собственности, заключается между собственником таких помещений – Чагодощенским муниципальным округом, в лице комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Чагодощенского муниципального округа и победителем конкурса.

В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный [пунктом 90](http://internet.garant.ru/#/document/12144905/entry/1090) Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

Размер исполнения обязательств по договору управления многоквартирными домами указан в разделе 11 настоящей конкурсной документации.

**9. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом**

Обязательства могут быть изменены только в случае:

* наступления обстоятельств непреодолимой силы;
* на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

**10. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших**

 **по результатам конкурса обязательств**

Должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения подписанных управляющей организацией договоров управления многоквартирными домами. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

**11. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирными домами, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу**

Размер обеспечения исполнения управляющей организацией обязательств составляет 50% от цены договора управления многоквартирными домами в отношении каждого лота, заключаемого по результатам открытого конкурса, определяемой на момент подписания протокола конкурса, исходя из суммарной стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставляемых управляющей организацией коммунальных услуг за 1 (один) календарный месяц согласно нижеприведенной таблицы.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Адрес** **многоквартирных домов** | **Размер** **ежемесячной платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений,**  руб. | **Размер ежемесячных коммунальных платежей**, руб. | **Цена договора управления МКД в месяц,** руб. | **Размер обеспечения** **обязательств по договору** **управления МКД (50% от цены договора),** руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Лот № 1** | д.Анишино ул.Мира,д.1 | 14696,85 | 55 876,11 | 70572,96 | 35286,48 |
| **Лот № 2** | д.Анишино ул.Мира,д.4 | 14309,68 | 56647,25 | 70956,93 | 35478,47 |
| **Лот № 3** | д.Анишино ул.Мира,д.5 | 9354,61 | 41381,28 | 50735.,89 | 25367,95 |
| **Лот № 4** | д.Анишино ул.Мира,д.6 | 9415,01 | 41484,4 | 50899,41 | 25449,71 |
| **Лот № 5** | д.Анишино ул.Советская,д.4 | 8976,36 | 30305,61 | 39281,97 | 19640,99 |
| **Лот № 6** | д.Анишино ул.Советская,д.15 | 9123,68 | 34671,9 | 43795,58 | 21897,79 |

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей компании, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

В случае, если по каким либо причинам обеспечение исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом перестало быть действительным, закончило свое действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение управляющей организацией своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, управляющая организация обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней предоставить иное (новое) надлежащее обеспечение исполнение обязательств по договору управления многоквартирным домом на тех же условиях и в том же размере, которые указаны в настоящем разделе.

**12. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирных домах и лицами принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом**

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений и лицам принявшим помещения.

Услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договора управления.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации; либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Указанные акт, протокол (предписание или иной акт), либо судебное постановление являются основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны управляющей организацией, а от имени собственников помещений представителем (-лями), избранным (-ыми) общим собранием собственников. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг представляются представителю (-ям) собственников управляющей организацией. В случае если в течение 5 дней со дня получения акта представитель собственников не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

Изменение размера платы за содержание и ремонт в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

**13. Формы и способы осуществления собственниками помещений и лицами принявшими помещения в многоквартирном доме, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом**

Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение установленного срока информацию, связанную с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, порядку, способам и срокам ее раскрытия, а также особенности раскрытия информации и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации устанавливаются Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 (с изменениями и дополнениями).

Собственники вправе проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

 Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

**14. Срок действия договоров управления многоквартирными домами**

Договор заключается сроком на 3 (три) года.

Договор управления пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

* большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса РФ;
* товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;
* другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;
* другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

**15. Проект договора управления многоквартирным домом**

Проект договора управления многоквартирным домом представлен в приложении № 4 к настоящей конкурсной документации.

Приложение № 3

к конкурсной

документации по проведению

открытого конкурса по отбору

управляющей организации для

управления многоквартирным домом

Заявка

на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

 1. Заявление об участии в конкурсе

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование

организации или ф.и.о. физического лица, данные документа,

удостоверяющего личность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(место нахождения, почтовый адрес организации или место жительства

индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(номер телефона)

 заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом (многоквартирными домами),

расположенным(и) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(адрес многоквартирного дома)

 Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в

конкурсе, просим возвратить на счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(реквизиты банковского счета)

 2. Предложения претендента

 по условиям договора управления многоквартирным домом

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом способа внесения

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых

 помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений

государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и

 ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)

 Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и

нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору

найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда

платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные

услуги предлагаю осуществлять на счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты банковского счета претендента)

 Настоящим \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

организации или ф.и.о. физического лица, данные документа,

удостоверяющего личность)

дает согласие на включение в перечень организаций для управления

многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в

многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или

выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая

организация, в соответствии с [Правилами](http://ivo.garant.ru/document/redirect/72136064/1000) определения управляющей

организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого

собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ

управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не

определена управляющая организация, утвержденными [постановлением](http://ivo.garant.ru/document/redirect/72136064/0)

Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. N 1616 "Об

утверждении Правил определения управляющей организации для управления

многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в

многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или

выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая

организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства

Российской Федерации".

 К заявке прилагаются следующие документы:

 1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для

юридического лица), выписка из Единого государственного реестра

индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление

действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя,

подавших заявку на участие в конкурсе:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве

обеспечения заявки на участие в конкурсе:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента

требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения

органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом, в случае если

федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим

выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления

многоквартирным домом:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ф.и.о. руководителя организации или

ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (ф.и.о.)

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

М.П.

Приложение № 4

к конкурсной

документации по проведению

открытого конкурса по отбору

управляющей организации для

управления многоквартирным домом

 **ПРОЕКТ**

ДОГОВОР N \_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

МУП (ЗАО, ООО) «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является:

* обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме;
* обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, своевременного и качественного текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома; решение вопросов пользования указанным имуществом;
* предоставление надлежащего качества коммунальных услуг собственникам и пользователям (нанимателям) помещений, расположенных в таком доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_ .

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствующей конкурсной документации от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

3. Предмет Договора

3.1. На основании протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_ Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять соответствующие коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Сторон

*4.1. Управляющая организация обязуется:*

4.1.1. Самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы и оказывать услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также заключать договоры на вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление соответствующих коммунальных услуг в необходимых объемах.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирном доме и жилых домах.

4.1.2. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.1.3. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

4.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения заявления или жалобы информировать заявителя о принятом решении.

4.1.5. Разрабатывать и исполнять планы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, учитывая конструктивные особенности, степень физического износа, техническое состояние общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных коммуникаций принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.7. Доводить информацию до собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме путем размещения объявлений на первом этаже подъезда(-ов) (перед входом в подъезд(-ы)) и (или) информационном(-ых) стенде(-ах) подъезда(-ов) многоквартирного дома (при их наличии) в разумный срок (до Собственника муниципального жилищного фонда информация доводится путем направления в адрес соответствующего структурного подразделения органа местного самоуправления письменного обращения).

4.1.8. Вести лицевой счет собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме. Своевременно, не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным, предъявлять им счет-квитанцию (счет – фактуру, извещение) для оплаты услуг и работ, оказываемых и осуществляемых по настоящему договору, через почтовый ящик. По усмотрению Управляющей организации, доставка счет-квитанций может быть организована через службу почтовых агентов (ФГУП «Почта России», ООО «Экспресс-доставка» и др.).

4.1.9. По требованию собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме выдавать справки о составе семьи (формы № 3), справки для оформления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг, справки для приватизации жилья.

4.1.10. Предоставлять по запросу собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцать) рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.1.11. При необходимости направлять собственникам предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, о необходимости проведения экспертизы состояния строительных конструкций и иных неотложных работ, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.1.12. В течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет об исполнении обязательств по договору за предыдущий период.

4.1.13. На основании заявки собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника. Предельный срок выхода представителя Управляющей организации, с целью составления акта о причинении ущерба, составляет 3 (три) рабочих дня с момента обращения в офис Управляющей организации.

4.1.14. Производить перерасчет платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и их периодичности, либо предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.15. Осуществлять по заявлению собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

4.1.16. Совместно с собственниками принимать участие в согласовании смет и приемке выполненных работ по капитальным ремонтам в многоквартирном доме.

*4.2. Управляющая организация вправе:*

 4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Производить расчеты с собственниками и (или) пользователями (нанимателями) помещений в многоквартирном доме за предоставленные услуги и выполненные работы, согласно настоящему договору, предъявлять ему квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.2.3. В заранее согласованное с собственниками и (или) пользователями (нанимателями) помещений в многоквартирном доме время организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем в помещениях собственников и (или) пользователей (нанимателей).

4.2.4. В случае не предоставления собственниками и (или) пользователями (нанимателями) до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета (при их наличии не чаще 1 раза в 6 месяцев). В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками и (или) пользователями (нанимателями) помещений в многоквартирном доме, проводить перерасчет размера платы предоставленных услуг в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

4.2.6. Предъявлять требования к собственникам и (или) пользователям (нанимателям) по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за коммунальные и другие услуги, а в случае неоплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.7. Ограничивать либо приостанавливать собственникам и (или) пользователям (нанимателям) помещений в многоквартирном доме предоставление услуг по Договору в случае просрочки ими оплаты оказанных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.8. В период управления многоквартирным домом, составлять акты о выявлении ненадлежащей эксплуатации инженерных сетей, существенных повреждений общего имущества дома жителями и последующим доведением информации, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7 настоящего Договора.

4.2.9. В случае обращения собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме осуществлять выход для установления факта несоответствия количества проживающих в помещении, составления акта и в случае установления, что такие лица проживают в помещении без временной регистрации или не зарегистрированы в установленном законом порядке, направления его в соответствующие инстанции для составления протокола об административном правонарушении.

4.2.10. Проверять соблюдение собственниками и пользователями (нанимателями) помещений в многоквартирном доме требований, установленных п.п. 4.3 настоящего Договора.

*4.3. Собственник и (или) пользователь (наниматель) помещений в многоквартирном доме, по принадлежности, обязуются:*

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по Договору услуги.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.3. Не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

* об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;
* о передаче помещения во владение и (или) пользование третьих лиц;
* о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю;
* об установке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки).

4.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома.

4.3.6. Соблюдать следующие требования:

* не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
* не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;
* не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
* не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);
* не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, в том числе и к порче жилых и нежилых помещений;
* не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования.

 4.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и газа.

4.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим договором сроки показания индивидуальных приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

4.3.9. В случае если помещения собственника оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

* нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
* производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;
* вести учет потребляемой холодной и горячей воды;
* при выходе из строя прибора учета немедленно (1 сутки) сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

4.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по дополнительному соглашению. При проведении ремонтных работ в жилых и нежилых помещениях в случае прохождения инженерных сетей в технологических шахтах предусматривать съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ.

4.3.11. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, производить ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного инженерного оборудования.

4.3.12. При временном не использовании помещения (на время отпуска, ремонта или иных обстоятельств и пр.) предоставить в Управляющую организацию контактные телефоны или информацию о третьих лицах, имеющих право и возможность обеспечить доступ в помещение собственника, в случае возникновения аварийной ситуации на общем имуществе многоквартирного дома.

4.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ, Вологодской области и органов местного самоуправления.

 4.3.14. Соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями.

*4.4. Собственник и (или) Пользователь (наниматель) помещения в многоквартирном доме, по принадлежности, вправе:*

4.4.1. Рассчитывать на своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. Осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

 4.4.3. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома.

4.4.4. Присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору.

4.4.5. Принимать участие:

* в снятии показателей коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг (при их наличии);
* в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту и услуг, оказываемых Управляющей организацией.

4.4.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственники или пользователи (наниматели) помещений в многоквартирном доме производит оплату в рамках договора за:

* соответствующие коммунальные услуги;
* работы и услуги, необходимые для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках настоящего Договора устанавливается организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствующей конкурсной документацией.

5.3. Стоимость услуг по Договору устанавливается в рублях РФ с 1 кв. м общей площади помещений в месяц.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета и тарифов, установленных для ресурсоснабжающих организаций, а при их отсутствии - на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения Чагодощенского муниципального округа. Порядок начисления указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

5.6. Платежи вносятся в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим периодом.

5.7. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников и (или) пользователей (нанимателей) помещений в многоквартирном доме в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «Содержание и ремонт жилого помещения» не производится.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.3. В случае нарушения собственниками и (или) пользователями (нанимателями) помещений в многоквартирном доме сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с них пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

 Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственниками и (или) пользователями (нанимателями) помещений в многоквартирном доме одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в многоквартирном доме лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, после соответствующей проверки, составления акта и оформления соответствующего протокола об административном правонарушении, оплата услуг собственниками или пользователями (нанимателями) помещений в многоквартирном доме производится по количеству проживающих, а не зарегистрированных.

6.5. собственники и пользователя (наниматели) несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. Управляющая организация несет ответственность за организацию мероприятий по пожарной безопасности в многоквартирном доме.

6.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный имуществу собственников, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Условия изменения, расторжения договора

7.1. Договор управления может быть прекращен до истечения срока его действия:

* при ликвидации управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
* в случае прекращения у собственника права собственности на помещение, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме;
* в случае если собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания собственников выбрали иной способ управления домом или иную управляющую организацию.

8. Особые условия

8.1. В соответствие с п. 43 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, мерой по обеспечению исполнения обязательств является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация гарантирует его ежемесячное возобновление.

8.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров, обмена письмами, а также составления двухсторонних актов о качестве и сроках выполнения работ и оказания услуг. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. 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.

9.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор распространяет своё действия на правоотношения возникшие с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

* 1. Договор управления пролонгируется на 3 (три) месяца, если:
* открытый конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на новый период договорных отношений признан несостоявшимся;
* другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

10.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками и (или) пользователями (нанимателями) помещений в многоквартирном доме.

10.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.

10.5. Неотъемлемой частью договора являются приложения:

* № 1 «Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома»,
* № 2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»,
* № 3 «Порядок определения размеров платежей собственников помещений по договору».

11. Реквизиты Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| «Управляющая организация»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(правовая форма и название организации)Почтовый адрес и индекс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(юридический и фактический адрес)Тел./факс \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кор.счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |  | «Собственник»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О. собственника)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1
к договору управления МКД № \_\_\_\_
от " \_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

**Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирных домах, расположенных**

**в Чагодощенском муниципальном округе Вологодской области**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Серия, тип постройки – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Год постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Степень износа по данным государственного технического учёта – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6. Степень фактического износа -

7. Год последнего капитального ремонта –

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет

9. Количество этажей – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10. Наличие подвала - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Наличие цокольного этажа - \_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Наличие мансарды - \_\_\_\_\_\_\_

13. Наличие мезонина - \_\_\_\_\_\_

14. Количество квартир - \_\_\_\_\_\_\_

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – \_\_\_\_\_

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - \_\_\_\_\_\_

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - \_\_\_\_

18. Строительный объём – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ куб.м.

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клеткам- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м;

б) жилых помещений (общая площадь квартир) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м;

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_

20. Количество лестничных клеток - \_\_\_\_\_ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

22. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

23. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома не указано – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

24. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование****конструктивных элементов** | **Описание элементов****(материал, конструкция или система, отделка и прочее)** | **Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Фундамент |  |  |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены |  |  |
| 3. | Перегородки |  |  |
| 4. | Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные |  |  |
| 5. | Крыша |  |  |
| 6. | Полы |  |  |
| 7. | Проёмы: окна,двери |  |  |
| 8. | Отделка:внутренняя,наружная |  |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, ванны напольные,газовые плиты, электроплиты напольныетелефонные сети и оборудование ,телевидение,сети проводного радиовещания,сигнализация,мусоропровод,лифт,вентиляция |  |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:электроснабжение,холодное водоснабжение,горячее водоснабжение,водоотведение,газоснабжение,отопление (от внешних котельных),отопление (от домовой котельной),печи,калориферы,АГВ |  |  |
| 11. | Крыльца |  |  |
| 12. | Лестницы |  |  |

Приложение № 2
к договору управления МКД № \_\_\_\_
от " \_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

**Перечень работ и услуг**

**по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном в Чагодощенском муниципальном округе Вологодской области, являющимся объектом конкурса**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ (услуг) | Периодич-ность выполн-ния работ (оказания услуг) | Объем выполняя-емых работ (предоста-вляемых услуг) | Цена работы (услуги),руб. на 1 кв. м.в месяц |

,

Приложение № 3
к договору управления МКД № \_\_\_\_
от " \_\_\_ " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

**Порядок определения размеров платежей собственников помещений**

**по договору управления многоквартирным домом**

1. В соответствии с перечнем и объемами работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенными приложением № 2 к настоящему Договору, общая цена таких работ и услуг составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* руб. в год, в т.ч.:

* стоимость услуг, связанных с управлением многоквартирным домом – *\_\_\_\_\_\_\_* руб. в год;
* стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества – *\_\_\_\_\_\_\_\_\_* руб. в год;
* стоимость работ по текущему ремонту – *\_\_\_\_\_\_\_\_\_* руб. в год;

2.Общая площадь помещений собственников составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м

3.Цена услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества рассчитывается по формуле:

 (общая цена услуг по пункту 1 данного приложения / на 12 месяцев) / на общую площадь жилых (нежилых) помещений собственников.

Цена равна *\_\_\_\_\_\_* руб. на 1 кв. м общей площади помещения в месяц.

 4.Размер платежа собственника помещения или его доли в помещении рассчитывается по формуле:

 Цена услуг по пункту 3 данного приложения умножается на общую площадь жилых (нежилых) помещений собственников по приложению № 1 к договору.

5. Расчеты за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией для целей бытовых нужд граждан, осуществляются по формулам приложения N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.