Утверждаю: Составил:

Заместитель главы администрации Заместитель начальника отдела

муниципального образования капитального строительства

Выселковский район администрации муниципального

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. Кононенко образования Выселковский район

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.В. Алексеенко

*«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г*

*КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**

**Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11**

станица Выселки

2019г.

**Приглашение**

**к участию по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**

Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11

Уважаемые господа!

Отдел капитального строительства администрации муниципального образования Выселковский район Краснодарского края **приглашает принять участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**

Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11

**Основание проведения конкурса:**

Исполнение норм Жилищного Кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Настоящая конкурсная документация доступна для ознакомления на официальном сайте: [**www.torgi.gov**](http://www.torgi.gov)**.ru** бе**з** взимания платы. Сайт администрации муниципального образования Выселковский район - **http://viselki.net/**

Претендентом может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.

Полная информация о настоящем конкурсе указана в Информационной карте конкурсной документации.

Для участия в открытом конкурсе претендент подает заявку на участие в конкурсе в порядке, по форме и в срок, установленные в конкурсной документации.

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе произойдет после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе в месте и во время, указанные в информационной карте.

Телефон для справок: 8 (86157)73-4-48.

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Содержание**

1. Общие сведения о конкурсе.
2. Информационная карта конкурсной документации.
3. Инструкция по подготовке заявок на участие в конкурсе.
4. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе и вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.
5. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе.
6. Порядок проведения конкурса, определение победителя конкурса.
7. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса.

Проект договора управления многоквартирным домом с приложениями.

1. Техническая часть, техническое задание
   * 1. Характеристика объекта конкурса: адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений, виды благоустройства и другие показатели.
     2. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.
     3. Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг с указанием расчетной стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

1. Образцы форм для заполнения претендентами:

- Заявка на участие в конкурсе (форма № 1).

- Информация о претенденте (форма № 2).

**I. Общие сведения о конкурсе.**

###### 1. Основные понятия.

В настоящей конкурсной документации используются понятия означающие следующее:

"конкурс" - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления, которым проводится конкурс;

"предмет конкурса" - право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса;

"объект конкурса" - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс;

"размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

"организатор конкурса" - орган местного самоуправления;

”собственник муниципальных жилых помещений” - орган местного самоуправления;

"управляющая организация" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса;

"претендент" - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе;

"участник конкурса" - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

"потребитель" – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд.

###### 2. Правомочность претендентов, требования к претендентам

Настоящее приглашение к участию в конкурсе распространяется на всех юридических лиц, независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальных предпринимателей, которым российским законодательством не запрещено участвовать в конкурсах на право заключения договора, указанного в информационной карте конкурсной документации. Претендент может принять участие через своего представителя (доверенное лицо).

###### **В информационной карте конкурсной документации устанавливаются соответствующие требования к претенденту.**

###### 3. Затраты на участие в конкурсе. Обеспечение заявки на участие в конкурсе

Претендент несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей своей заявки на участие в конкурсе, а организатор конкурса и конкурсная комиссия не отвечают и не имеют обязательств по этим расходам независимо от характера проведения и результатов конкурса.

В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит денежные средства на указанный в информационной карте конкурсной документации счет. При этом 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 многоквартирном доме.

###### 4. Порядок предоставления конкурсной документации, плата за предоставление конкурсной документации

Со дня размещения на официальном сайте извещения о проведении открытого конкурса, на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме в течение двух рабочих дней со дня получения соответствующего заявления организатор конкурса предоставляет такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса.

Конкурсная документация может полностью или частично выдаваться на электронных носителях. При этом в случае разночтений преимущество имеет текст конкурсной документации на бумажном носителе. При разрешении разногласий конкурсная комиссия будет руководствоваться текстом официальной печатной конкурсной документации и не несет ответственности за содержание конкурсной документации, полученной претендентом неофициально.

Конкурсная документация доступна для ознакомления на официальном сайте без взимания платы.

###### 5. Разъяснение положений конкурсной документации

Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

###### 6. Внесение изменений в конкурсную документацию

Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Внесенные изменения в дальнейшем являются неотъемлемой частью конкурсной документации.

###### 7. Отказ от проведения конкурса

В случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

В случае отказа от проведения конкурса организатор конкурса в течение 2 рабочих дней - размещают такое извещение на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса направляет или вручает под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

**8. Организация осмотра объекта конкурса**

Организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса и в информационной карте конкурсной документации, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.

###### 9. Соответствие выполнения работ

В информационной карте конкурсной документации организатором конкурса устанавливаются соответствующие требования к качеству, характеристикам работ и иные показатели, связанные с определением соответствия выполняемых работ и удовлетворяющим потребностям собственника помещений (далее «собственник»).

###### 10. Разрешение споров и разногласий, право обжалования

Претендент, участник конкурса вправе обжаловать результаты конкурса в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**II. Информационная карта конкурса**

Нижеследующие конкретные данные являются дополнением к общим сведениям конкурса. В случае противоречия информационная карта конкурса имеет преобладающую силу.

|  |
| --- |
| **Общие сведения** |
| **Форма торгов:** открытый конкурс |
| **Наименование организатора конкурса:** Отдел капитального строительства администрации муниципального образования Выселковский район Краснодарского края  **Местонахождение:** Краснодарский край, Выселковский район, ст. Выселки. ул. Ленина, 37  **Почтовый адрес:** 353130,Краснодарский край, Выселковский район, ст.Выселки, ул. Ленина, 37  Официальный сайт: http://torgi.gov.ru  Сайт администрации муниципального образования Выселковский район: http://viselki.net/  **Тел.:** .8(86157)73-4-48  **Факс:** 8(86157)73-4-48. |
| **Наименование торгов**: отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:  Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11  **Предмет конкурса, основные характеристики объектов конкурса.**  Предмет конкурса: право заключения договора управления многоквартирным домам в отношении объекта конкурса  Объект конкурса: общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления, которым проводится конкурс:   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Характеристика объекта конкурса | | | | | | | | | | | | |  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  | | | № лота | Наименование улицы, номер дома | Год ввода в эксплуатацию | Кол-во квартир | Кол-во этажей | Общая полезная площадь | Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения | Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества | | Размер обеспечения заявки, 5% | | Размер обеспечения исполнения обязательств, 50% | | шт. | шт. | кв.м. | руб. / кв.м. в мес. | руб. | | руб. | | руб. | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 | | 10 | | 1 | Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11 | 1970 | 16 | 2 | 761,5 | 12,05 | 9176,08 | | 458,8 | | 4588,04 | |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  | |  | ИТОГО |  | 16 | 2 | 761,5 | 12,05 | 9176,08 | | 458,8 | | 4588,04 | |
| **Источник финансирования:** средства собственников. |
| **Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса:**  Осмотр многоквартирного дома и внутриквартальной территории, производится в соответствии с графиком проведения осмотра.   1. Для осмотра многоквартирного дома и придомовой территории заинтересованные лица обращаются в отдел капитального строительства администрации муниципального образования Выселковский район Краснодарского края по телефону: 8-86157-73-4-48. 2. Осмотр производится с участием представителей отдела капитального строительства администрации муниципального образования Выселковский район Краснодарского края.   **График проведения осмотров:** Организатор конкурса каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. |
| **Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества:**  Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса, с указанием периодичности их выполнения приведен в конкурсной документации. |
| **Требования к претендентам на участие в конкурсе:**  При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:  1) соответствие претендента требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации 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 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 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. |
| **Требования к качеству выполнения работ, их безопасности:**  1.Работы выполняются в соответствии с требованиями:  - Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»  - Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»  - Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»  - Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 «Правила предоставления коммунальных услуг собственниками пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».  - Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил измерения 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».  - Постановление Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан».  - ФЗ от 30 декабря 2009 № 384 « Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»  - ФЗ от 21.12.1994 № 69 (в ред. 29.12.2010) «О пожарной безопасности»  2. Предоставление коммунальных услуг (холодное водоснабжение, вывоз ЖБО, вывоз ТБО, электроснабжение) предоставляются управляющей организацией в порядке, установленном законом Российской Федерации  3. Срок предоставления гарантий качества – не менее 1 года. |
| **Требования к результату выполнения работ:** обеспечение безопасного уровня эксплуатации многоквартирных домов. |
| **Требования к иным показателям, связные с определением соответствия потребностям заказчика:** наличие диспетчерской службы, своевременная оплата за потребляемые энергоресурсы, ведение претензионной работы с нанимателями жилых помещений, возмещение заказчику и третьим лицам ущерба, нанесенного действиями или бездействиями управляющей организацией, разработка и доведение предложений до собственника и нанимателя предложений по энергосбережению. |
| **Требования к условиям выполнения работ:** В соответствии с проектом договора управления многоквартирным домом, выполнение обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, отчет о выполнении работ по запросу собственника и ежегодно.  Работы выполнять без нарушения прав жителей. |
| **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на 1кв.м. общей площади в месяц** составляет:  лот №1 – 12,05 руб. |
| **Размер обеспечения заявки:** 458,8 руб.  **Реквизиты банковского счёта для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе: по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенный по адресу:**  Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11  Получатель:  ФУ администрации МО Выселковского района  (Администрация муниципального образования Выселковский район л/с 902410010  ИНН 2328009030 КПП 236201001 БИК 040349001  В назначении платежа обязательно указывать ТИП СРЕДСТВ 300000  Банк: Южное ГУ Банка России, г. Краснодар  р/с 40302810600005000190  в поле платежного поручения в назначении платежа указать ТС 300000  КБК 90200000000000000510 |
| **Срок подписания договора управления многоквартирными домами.**  1) Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет на согласование организатору конкурса подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом, а также подтверждающие документы по обеспечению исполнения обязательств.  2) Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проект договора управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. |
| **Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом.**  Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо 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. |
| **Срок начала выполнения управляющей организацией обязательств.**  Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет не более 30 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанных управляющей организацией проекта договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт мест общего пользования, 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. |
| **Размер, срок предоставления и меры по обеспечению исполнения обязательств:** в соответствии с пунктом 30 настоящей конкурсной документации.  Размер обеспечения исполнения обязательств равен одной второй месячной цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца.  **Размер обеспечения исполнения обязательств составляет:**  лот №1  Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11- 4588,04 руб. |
| **Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения** управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом предусматривает право собственников оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги: в соответствии с пунктом 25 настоящей конкурсной документации.  **Порядок, размер и срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги**  Плата за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги вносится потребителями жилых помещений до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставляемых им платежных документов, предоставляемых до начала следующего месяца.  *Размер и порядок оплаты*устанавливается в соответствии с частью IX настоящей конкурсной документации: в соответствии с договором управления многоквартирным домом. |
| **Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля** **за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом:** в соответствии с пунктом 26 настоящей конкурсной документации. |
| **Требования к сроку и месту действия договора управления многоквартирными домами.**  ***Требования к срокам (периодам) выполнения работ:*** 1 год с момента заключения договора управления многоквартирным домом.  ***Условия продления срока действия договора:*** в соответствии с пунктом 27 настоящей конкурсной документации.  ***Требования к месту выполнения работ:*** многоквартирный дом, зеленые насаждения, придомовая территория, расположенные на территории:   1. Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11   (*см. «Характеристика объектов конкурса» части IX «Технической задание» настоящей конкурсной документации).* |
| **Требования к содержанию, форме и составу заявки на участие в конкурсе:** содержание, форма и состав заявки на участие в конкурсе должны соответствовать части III «Инструкция по подготовке заявок на участие в конкурсе», части X настоящей конкурсной документации. «Образцы форм для заполнения претендентами». |
| **Требования к содержанию, форме и составу заявки, подаваемой в форме электронного документа**: не предусматривается. |
| **Язык конкурсной заявки:** русский |
| **Валюта, используемая для формирования цены договора управления многоквартирным домом и расчетов с поставщиками:** рубль Российской Федерации. |
| **Размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации:** не установлено. |
| **Порядок подачи заявок на участие в конкурсе**: в соответствии с частью IV «Порядок подачи заявок на участие в конкурсе и вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе» настоящей конкурсной документации. |
| **Место подачи заявок на участие в конкурсе:**  Краснодарский край, Выселковский район, ст. Выселки, ул. Ленина, 37, каб. № 23  **Дата начала срока подачи заявок на участие в конкурсе: 06.09.2019г.**  **Дата окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе:** **10:00 07.10.2019г.** |
| **Процедуры открытого конкурса состоятся по адресу:** Краснодарский край, Выселковский район, ст. Выселки, ул. Ленина, 37, каб. № 23 |
| **Место, порядок, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе:**  Место: Краснодарский край, Выселковский район, ст. Выселки, ул. Ленина, 37, каб. № 23  Порядок: в соответствии с пунктом 19 настоящей конкурсной документации.  Даты и время: **10:00 07.10**.**2019г.** |
| **Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе:** в соответствии с частью V настоящей конкурсной документации **10:00 09.10.2019 г.** |
| **Место, порядок, дата и время проведение конкурса, определение победителя конкурса:**  Место: Краснодарский край, Выселковский район, ст. Выселки, ул. Ленина, 37  Порядок: в соответствии с частью VI настоящей конкурсной документации  Даты и время: **10:00 11.10.2019г.** |

# III. Инструкция по подготовке заявок на участие в конкурсе

###### 11. Документация, представляемая претендентом

Для участия в конкурсе претендент подает заявку на участие в конкурсе по форме предусмотренной конкурсной документацией (форма № 1) и информацию о претенденте (форма № 2).

Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

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;

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;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, 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;

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.

Претендент по своему усмотрению может представить документы, подтверждающие его соответствие обязательным требованиям к претендентам (не представление данной документации не влечет за собой отклонение заявки на участие в конкурсе и не влияет на рейтинг претендента):

- в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента – юридического лица не проводится процедура ликвидации;

- деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- 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 Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

- 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;

# IV. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе и вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе

###### **Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.**

###### 12. Оформление и подписание заявки на участие в конкурсе

Претендент подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме, заверенную соответствующей печатью и подписанную должностным лицом (лицами), имеющим (и) такие полномочия.

Все листы заявки на участие в конкурсе, все листы тома заявки на участие в конкурсе должны быть прошиты и пронумерованы. Заявка на участие в конкурсе и том заявки на участие в конкурсе должны содержать опись входящих в их состав документов, быть скреплены печатью участника размещения заказа (для юридических лиц) и подписаны участником размещения заказа или лицом, уполномоченным таким участником размещения заказа. Соблюдение участником размещения заказа указанных требований означает, что все документы и сведения, входящие в состав заявки на участие в конкурсе и тома заявки на участие в конкурсе, поданы от имени участника размещения заказа, а также подтверждает подлинность и достоверность представленных в составе заявки на участие в конкурсе и тома заявки на участие в конкурсе документов и сведений.

Никакие исправления в тексте заявки на участие в конкурсе не имеют силы, за исключением тех случаев, когда такие исправления заверены рукописной надписью «исправленному верить» и собственноручной подписью уполномоченного лица, расположенной рядом с каждым исправлением, а также скреплены печатью участника размещения заказа.

**13. Одна заявка на участие в конкурсе.**

Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

###### 14. Оформление и маркировка конвертов с заявками на участие в конкурсе, регистрация конвертов

Документы подаются в запечатанном конверте.

Конверт должен:

1. быть адресован организатору конкурса по адресу, указанному в информационной карте конкурсной документации;
2. содержать наименование открытого конкурса (лота), на участие в котором подается данная заявка, и слова "Не вскрывать до" (указать время и дату, зафиксированные в информационных картах конкурсной документации).

Претендент вправе не указывать на таком конверте свое фирменное наименование, почтовый адрес (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица).

Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в указанный в информационной карте конкурсной документации срок, регистрируется организатором конкурса. По требованию претендента организатор конкурса выдает расписку о получении такой заявки с указанием даты и времени его получения.

Если конверт не запечатан и не помечен в соответствии с требованиями настоящего пункта, организатор конкурса не несет ответственности в случае его потери или вскрытия раньше срока.

###### 15. Срок начала подачи заявок на участие в конкурсе

Дата начала срока подачи заявок на участие в конкурсе устанавливается организатором конкурса и указывается в информационной карте конкурсной документации. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в конкурсе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте извещения о проведении конкурса.

###### 16. Окончательный срок подачи заявок на участие в конкурсе

Прием заявок на участие в конкурсе прекращается в день вскрытия конвертов с такими заявками, указанный в информационной карте конкурсной документации.

Заявки на участие в конкурсе должны быть получены организатором конкурса по адресу не позднее времени и даты, указанным в информационной карте конкурсной документации.

###### 17. Запоздавшие заявки на участие в конкурсе

Полученные после окончания приема конвертов с заявками на участие в конкурсе конверты с заявками на участие в конкурсе вскрываются (в случае, если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) претендента) и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются претендентам. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства указанным лицам в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.

###### 18. Изменения в заявках на участие в конкурсе и их отзыв

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. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отозвавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки.

Уведомление об отзыве может быть направлено по телексу или телеграммой с последующим надлежащим образом оформленным почтовым отправлением, штемпель которого должен быть датирован днем не позже окончательного срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Никакие изменения не вносятся в заявки на участие в конкурсе после истечения срока их подачи.

###### 19. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе

Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе публично в сроки, установленные в информационной карте, в присутствии претендентов или их представителей, которые пожелают принять в этом участие в час, день и по адресу, указанным в информационной карте конкурсной документации.

Присутствующие претенденты на процедуре вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе должны зарегистрироваться.

Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия таких конвертов.

Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

По завершению процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе оформляется протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

###### V. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе, ведение переговоров

**20. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе**

Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным в информационных картах конкурсной документации.

Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 10 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, которые предусмотрены в конкурсной документации.

Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте.

Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом может быть заключен не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе и не позднее срока, указанного в информационной карте.

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются единственному участнику конкурса в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного им проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств. При непредставлении организатору конкурса в срок, предусмотренный конкурсной документацией, подписанного участником конкурса проекта договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств такой участник конкурса признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом и средства, внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе

**21. Отказ в допуске к участию в конкурсе претендентов, подавших заявки на участие в конкурс. Отстранение от участия в конкурсе участника конкурса.**

Отказ в допуске к участию в конкурсе претендентов, подавших заявки на участие в конкурс возможно в случае:

1) не предоставления документов, определенных пунктом 13 настоящей конкурсной документацией (за исключением документов, предусмотренных пунктом 13.2.7 настоящей конкурсной документации), либо наличия в таких документах недостоверных сведений о претенденте или о работах, на выполнение которых размещается заказ;

2) несоответствия требованиям, установленным к претенденту, и указанным в информационной карте конкурсной документации.

3) несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации.

Проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в информационной карте конкурсной документации, осуществляется конкурсной комиссией.

В течение установленного для проведения проверки 10-дневного срока конкурсная комиссия вправе запросить у претендента и третьих лиц дополнительные сведения, документы и иную информацию, необходимую для оценки поступивших. Отказ претендента от предоставления дополнительных документов и информации не может являться основанием для принятия конкурсной комиссией решения об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе.

Претенденты, в отношении которых не выявлено ни одного из перечисленных выше пунктов (1-3) условий, допускаются к участию в конкурсе и приобретают статус участника конкурса.

В случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным в информационной карте конкурсной документации, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

Решение конкурсной комиссии об отказе в допуске к участию в конкурсе претендента либо об отстранении участника конкурса от участия в конкурсе может быть обжаловано таким лицом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**VI. Порядок проведения конкурса, определение победителя конкурса**

**22. Порядок проведения конкурса. Признание победителя конкурса.**

В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обеспечивает участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса осуществляет аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

Указанный выше участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

В случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса. В случае если участник конкурса отказался выполнить указанное требования, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется аналогично в порядке, установленном выше.

Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

В случае если после троекратного объявления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

Организатор конкурса в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса возвращает средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, которому средства возвращаются в порядке, предусмотренном главой VII настоящей конкурсной документации.

###### 23. Разъяснения результатов конкурса

Участник конкурса после опубликования или размещения на официальном сайте протокола конкурса вправе направить организатору конкурса в письменной форме запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса представляет такому участнику конкурса соответствующие разъяснения в письменной форме.

1. **Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса.**

**24. Порядок заключения договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса**

Победитель конкурса 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 в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанный им проект договора управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный в информационной карте конкурсной документации, не представил организатору конкурса подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (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.

В случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

В случае если единственный участник конкурса признан уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении его заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

В случае уклонения от заключения договора управления многоквартирным домом средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются победителю конкурса и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

**25. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников оплачивать фактически выполненные и оказанные услуги.**

В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана уведомить собственников помещений в таком доме о причинах нарушения соответствующих условий договора путем размещения информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме.

Если невыполненные работы и (или) не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, управляющая организация обязана предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) обязана произвести перерасчет за текущий месяц.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать изменения размера платы в случае невыполнения работ и (или) неоказанию услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**26. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля** **за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом**

1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа Собственников.

2. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

2.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

2.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

2.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных ресурсов и услуг.

2.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

2.5. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

**27. Условия продления договора управления многоквартирными домами**

Договор управления многоквартирным домом заключается на 1 (один) год и может быть продлен при отсутствии заявления Собственника или Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия. В данном случае он считается продленным на тот же срок и на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

**28. Привлечение сторонних организаций в процессе при исполнении договора управления многоквартирным домом:**

Управляющая компания в процессе исполнения договора управления многоквартирным домом вправе привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**29. Отказ Собственника от заключения договора управления многоквартирным домом**

После определения победителя конкурса в срок, предусмотренный для заключения договора управления многоквартирным домом, собственник обязан отказаться от заключения договора с победителем конкурса, либо при уклонении победителя конкурса от заключения договора с претендентом, с которым заключается такой договор, в случае установления факта:

1) проведения ликвидации претендентов - юридических лиц или принятия арбитражным судом решения о признании претендентов - юридических лиц, индивидуальных предпринимателей банкротами и об открытии конкурсного производства;

2) приостановления деятельности указанных лиц в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления указанными лицами заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 13 настоящей конкурсной документации;

4) нахождения имущества указанных лиц под арестом, наложенным по решению суда, если на момент истечения срока заключения договора балансовая стоимость арестованного имущества превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов указанных лиц по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

5) наличия у претендента задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, при условии, что претендент не обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**30. Обеспечение исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом. Срок предоставления обеспечения исполнения обязательств, меры по обеспечению исполнения обязательств, условия и порядок его возобновления.**

Организатор конкурса устанавливает требование о предоставлении обеспечения исполнения обязательств (залог депозита, страхование ответственности исполнителя и безотзывная банковская гарантия) по договору управления многоквартирным домом.

Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

Ооу = К x (Рои + Рку ),

где:

Ооу - размер обеспечения исполнения обязательств;

К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

Рои - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

Рку - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Обеспечение исполнения обязательств реализуется в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающими организациями, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

**VIII. Проект договора**

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ст. Выселки «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество собственника)

являющийся собственником \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(№ квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение, доверенность на право подписания договора)

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г, выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование регистрирующего органа)

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания **собственников и нанимателей** в многоквартирном доме, обеспечения управления, надлежащего содержания, ремонта и сохранности общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг и является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании протокола открытого конкурса от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и иными положениями законодательства РФ.

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирных домов на момент заключения настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (приложение 1).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация за определенную настоящим договором плату, полученную от Собственника, в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в таком доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень обязательных и дополнительных работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, определены конкурсной документацией и приведены в приложении 3.

2.3. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного Сторонами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности управляющей организации:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества.

3.1.2. Контролировать предоставление коммунальных услуг в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящим договором, устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.3. Оказывать самостоятельно, либо организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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»:

а) при необходимости проводить отбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных, организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на его проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника; в пределах финансирования, осуществляемого Собственником, обеспечивать выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

е) обеспечивать подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению собственников о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра;

к) обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг (телевидения, видеонаблюдения, кодового замка двери и т.д.), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, за дополнительную плату.

3.1.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.1.5. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.1.6. Обеспечивать Собственника информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и текущий ремонт общего имущества и об организациях - поставщиках коммунальных ресурсов и другое.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.8. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.9. Перечислять поставщикам и подрядчикам в порядке и сроки, установленные заключенными договорами денежные средства в уплату платежей за поставленные товары (ресурсы), выполненные ими работы и предоставленные ими услуги.

3.1.10. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.11. Ежегодно знакомить со сметой доходов и расходов уполномоченного представителя Собственника в течение 10 рабочих дней после установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказ

3.1.13. Представлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.14. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.1.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.1.16. Определять перечень мероприятий по энергообеспечению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать их реализацию.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Использовать помещения, находящееся в собственности или переданное в пользование, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством и иными нормативными документами санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006.

3.2.4. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

3.2.5. С момента возникновения права собственности на помещение или права пользования помещением в многоквартирном доме своевременно и полностью оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги, возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем или переданном нанимателю помещении.

3.2.6 Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности или на праве пользования помещение для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля, работникам Управляющей организации. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (имена, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу.

3.2.7. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.8. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, инженерных сетей, оборудования, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.9. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний таких приборов учета обязана совершать управляющая организация (уполномоченное ею лицо) или иная организация.

3.2.10. Не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.2.11. Не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения собственника, без согласования с Управляющей организацией.

3.2.12. Письменно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения в пятидневный срок с момента регистрации права собственности или права пользования.

3.2.13. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета

3.2.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами, исполняют все обязанности и несут полную ответственность, вытекающие из настоящего Договора.

3.2.15. В соответствии со ст. 44-45 Жилищного кодекса РФ ежегодно выступать инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопрос управления многоквартирным домом.

3.2.16. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.3.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

3.3.5. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

3.3.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.7. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.3.9. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.3.10. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.11. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

3.3.12. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

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

3.4.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных ресурсов и иных услуг.

3.4.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

3.4.6. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Размер платы за услуги управления многоквартирным домом устанавливается на время заключения настоящего договора.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен конкурсной документацией.

4.3. Размер платы за капитальный ремонт Собственником устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом предложений Управляющей организации о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом до первого числа месяца, следующего за истекшим. Наниматель жилых помещений по договору социального найма или договора найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению с Собственниками.

4.8. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее по тексту – «Правила»).

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между нанимателями пропорционально размеру общей площади находящегося в его пользовании жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии Правилами.

4.9. Если объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, составит ноль, то плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за такой расчетный период собственникам не начисляется.

4.10. Плата за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, собственникам не начисляется, если при расчете объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, будет установлено, что объем коммунального ресурса, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за этот расчетный период, меньше чем сумма определенных в Правилами объемов соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной за этот расчетный период собственникам во всех жилых и нежилых помещениях, и определенных в соответствии с Правилами объемов соответствующего вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за этот расчетный период при самостоятельном производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

4.12. В случае, указанном в пункте 4.17 Договора, объем коммунального ресурса в размере образовавшейся разницы исполнитель обязан:

а) распределить между всеми жилыми помещениями (квартирами) пропорционально размеру общей площади каждого жилого помещения (квартиры) - в отношении отопления и газоснабжения для нужд отопления либо пропорционально количеству человек, постоянно и временно проживающих в каждом жилом помещении (квартире) - в отношении холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения для приготовления пищи и (или) подогрева воды;

б) уменьшить на объем коммунального ресурса, отнесенный в ходе распределения на жилое помещение (квартиру), объем аналогичного коммунального ресурса, определенный для собственника в жилом помещении за этот расчетный период в соответствии с Правилами, вплоть до нуля и использовать полученный в результате такого уменьшения объем коммунального ресурса при расчете размера платы собственника за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в жилое помещение (квартиру) за этот расчетный период. В случае если объем коммунального ресурса, приходящийся на какого-либо собственника в результате распределения в соответствии с подпунктом "а" настоящего пункта, превышает объем коммунального ресурса, определенный для собственника в соответствии с Правилами, излишек коммунального ресурса на следующий расчетный период не переносится и при расчете размера платы в следующем расчетном периоде не учитывается.

4.13. При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, определяется в соответствии с Правилами.

4.14. Многоквартирный дом оборудованный коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и жилые помещения в многоквартирном доме, общая площадь которых составляет более 50 процентов общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оборудованы распределителями, то рассчитанный в соответствии Правилами размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную собственнику в жилом или нежилом помещении, оборудованном распределителями, подлежит 1 раз в год корректировке Управляющей организацией.

4.15. При не оборудовании жилых помещений, индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, ими пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с Правилами исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении собственников. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги собственник считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

4.16. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим собственникам, рассчитывается Управляющей организацией пропорционально количеству прожитых такими собственниками дней и оплачивается постоянно проживающим собственником. Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим собственникам, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;

б) окончания срока проживания таких собственников в жилом помещении, который указан в заявлении собственника или постоянно проживающего собственника о пользовании жилым помещением временно проживающими собственниками, но не ранее даты получения такого заявления исполнителем.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

а) нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате нарушения исполнителем прав Собственников, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права собственнику и (или) нанимателю;

г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику вследствие нарушения управляющей организацией прав Собственника, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Собственнику коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести Собственнику изменение размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения Собственника от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействие) управляющей организации, включая отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

5.3 Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению управляющей организацией в полном объеме независимо от вины управляющей организации. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с управляющей организацией или нет.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, подлежит возмещению в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги. При этом требования, предъявленные по истечении 3 лет со дня возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за 3 года, предшествовавшие предъявлению иска.

5.4. В случае причинения управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственнику, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен управляющей организацией и подписан Собственником не позднее 12 часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо управляющей организации 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у управляющей организации.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственником установленных правил потребления коммунальных услуг.

5.6. Под убытками понимаются расходы, которые Собственник, чьи права нарушены, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если иное не установлено законом, убытки, причиненные собственнику и (или) нанимателю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.

Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают управляющую организацию от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед Собственником.

Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Требования Собственника об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению управляющей организацией в добровольном порядке. При удовлетворении судом требований Собственника, установленных законом, суд взыскивает с управляющей организации за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований Собственника штраф в размере 50 процентов суммы, присужденной судом в пользу Собственника.

5.7. При предоставлении управляющей организацией Собственнику коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав собственников", в следующих случаях:

а) если управляющая организация после заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг;

б) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг;

в) если давление холодной или горячей воды и (или) температура горячей воды в точке водоразбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

г) если давление газа в помещении Собственника не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

д) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении Собственника не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

е) если температура воздуха в помещении Собственника (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и (или) если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения.

Собственник вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения Собственником мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.);

ж) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения Собственника о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредставлении;

з) в других случаях, предусмотренных договором.

5.8. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для Собственника в жилом доме).

5.9. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.10. Вред, причиненный Собственником, жизни, здоровью и имуществу управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для Собственника в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для Собственника в жилом доме), подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. ФОРС-МАЖОР

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

6.2. 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.

6.3. 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.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

7.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора включает в себя:

7.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

7.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

7.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.1.4. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа Собственников.

7.2. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

7.2.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

7.2.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

7.2.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых жилищно-коммунальных ресурсов и услуг.

7.2.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

7.2.5. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

7.3. В целях документального оформления своих претензий Потребители и Управляющая организация соблюдают следующий регламент:

7.3.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Собственником и Управляющей организацией, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу собственников помещений неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного помещения Собственника, по требованию Собственника или Управляющей организации составляется акт, а также дефектная ведомость.

7.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителя Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

7.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

7.3.4. Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Собственниками и Управляющей организацией путем переговоров. В случае если Собственники и Управляющая организация не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке на основании искового заявления.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения.

9.2. Настоящий Договор заключен на срок 1 год.

9.3. При отсутствии заявления Собственника или Управляющая организация о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

10.2. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у Управляющей организации и Собственника.

11.3.1. Приложение №   1 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

11.3.2. Приложение № 2 «Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом»;

11.3.3. Приложение № 3 «Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

11.3.4. Приложение № 4 «Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого фонда для населения».

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Юридический адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Сведения о государственной  регистрации.  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы)  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (фамилия, имя, отчество собственника)  являющийся собственником  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (№ квартиры, части квартиры, комнаты в коммунальной квартире, нежилого помещения)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы) |

. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Приложение № 1

к договору № \_\_\_\_

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

УТВЕРЖДАЮ:

|  |
| --- |
| Заместитель главы  муниципального образования |
| Выселковский район  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.В. Кононенко |

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г

**2. АКТ  
о состоянии общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Адрес многоквартирного дома | | | | Краснодарский край, Выселковский район,  поселок Гражданский, улица Ленина, № 11 | |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | | | | | |
| 3. Серия, тип постройки\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | |
| 4. Год постройки 1970 | | | | | |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета 34% | | | | | |
| 6. Степень фактического износа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | |
| 7. Год последнего капитального ремонта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- | | | | | |
| 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | |
| 9. Количество этажей | 2 | | | | | |
| 10. Наличие подвала | нет | | | | | |
| 11. Наличие цокольного этажа | | | | | нет | |
| 12. Наличие мансарды | | нет | | | | |
| 13. Наличие мезонина | | нет | | | | |
| 14. Количество квартир | | | 16 | | | |
| 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 объем 3546 куб. м | | | | | | |

19. Площадь:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 761,5 кв. м | | | | | |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир) 685,4 кв. м | | | | |
| в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м | | | | | |
| г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 57,9 кв. м | | | | | |
| 20. Количество лестниц 2 шт. | | | | | |
| 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв. м | | | | | |
| 22. Уборочная площадь общих коридоров |  | | | кв.м | |
| 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м | | | | | |
| 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_3225,0\_\_кв.м. | | | | | | |
| 25. Кадастровый номер земельного участка(при его наличии) | |  |
|  | | | | | | |

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | | | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | | | | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома | | | |
| 1. | | Фундамент | | бетонный ленточный | | | | хорошее | | | |
| 2. | | Наружные и внутренние капитальные стены | | Кирпичные, Т=0,42м, облицованы кирпичом | | | | хорошее | | | |
| 3. | | Перегородки | | кирпичные Т=0,21м. | | | | хорошее | | | |
| 4. | | Перекрытия | |  | | | |  | | | |
|  | | чердачные | | Железобетонные | | | | хорошее | | | |
|  | | междуэтажные | | Железобетонные | | | | хорошее | | | |
|  | | надподвальные | | - | | | | хорошее | | | |
|  | | (другое) | |  | | | |  | | | |
|  | 5. Крыша | | Толевая на мастике | | | | хорошее | | | |
| 6. | | Полы | | Дощатые окрашенные | | | | хорошее | | | |
| 7. | | Проемы | |  | | | |  | | | |
|  | | окна | | Деревянные спаренные одностворчатые, металлопластиковые | | | | хорошее | | | |
|  | | двери | | Входная деревянные | | | | хорошее | | | |
|  | | (другое) | |  | | | |  | | | |
| 8. | | Отделка | |  | | | |  | | | |
|  | | внутренняя | | Штукатурка, окрашено, плитка | | | | хорошее | | | |
|  | | наружная | |  | | | | хорошее | | | |
|  | | (другое) | |  | | | |  | | | |
| 9. | | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | |  | | | |  | | | |
|  | | ванны напольные | |  | | | |  | | | |
|  | | электроплиты | |  | | | |  | | | |
|  | | телефонные сети и оборудование | |  | | | |  | | | |
|  | | сети проводного радиовещания | |  | | | |  | | | |
|  | | сигнализация | |  | | | |  | | | |
|  | | мусоропровод | |  | | | |  | | | |
|  | | лифт | |  | | | |  | | | |
|  | | вентиляция | |  | | | |  | | | |
|  | | (другое) | |  | | | |  | | | |
| 10. | | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | |  | | | |  | | | |
|  | | электроснабжение | | электроосвещение | | | | скрытая проводка | | | |
|  | | холодное водоснабжение | | центральное | | | | хорошее | | | |
|  | | горячее водоснабжение | |  | | | | хорошее | | | |
|  | | водоотведение | | местная | | | | хорошее | | | |
|  | | газоснабжение | | сетевое | | | | хорошее | | | |
|  | | отопление | | центральное | | | | хорошее | | | |
|  | |  | |  | | | |  | | | |
|  | | печи | |  | | | |  | | | |
|  | | калориферы | |  | | | |  | | | |
|  | | АГВ | |  | | | |  | | | |
|  | | (другое) | | АОГВ | | | |  | | | |
| 11. | | Крыльца | |  | | | |  | | | |
| Заместитель начальника отдела капитального строительства администрации муниципального образования Выселковский район | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
|  | | | | |  | Н.В. Алексеенко | | |
| (подпись) | | | | |  | (ф. и. о.) | | |

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

М. П.

Приложение № 2

к договору № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

**-** ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное и электрооборудование;

**-**ведение расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за предоставляемые услуги;

- выдача проживающим в доме расчетных документов и копий лицевых счетов, составление актов;

-подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;

- планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования;

- подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- подготовка документов и организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

-организация санитарного содержания зданий и придомовой территории;

- информирование граждан и председателя МКД по вопросам жилищно-коммунального хозяйства через:

\* информационные стенды в управляющей организации;

\* официальный сайт управляющей организации;

\* справочные, методические, информационные и иные материалы;

- отчетность перед собственниками помещений в многоквартирном доме об исполнении обязательств по договору управления;

- выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых;

- информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в жилых и нежилых помещениях;

- проведение работы по выявлению самовольного переустройства (переоборудования) и (или) самовольной перепланировки жилых помещений;

- выдача предписаний собственникам (нанимателям) о необходимости предоставления разрешающих документов на выполнение переустройства (переоборудования) и (или) перепланировки жилых помещений. В случае отказа УК должна обращаться в судебные органы;

- актирование фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме;

- прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер;

- учет собственников помещений в многоквартирном доме;

- представление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;

- осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг;

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.

Приложение № 3

к договору № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

**Перечень обязательных работ (услуг)**

**по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений**

**в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ и услуг | Периодичность |
|  | 1.**Содержание придомовой территории** |  |
| 1 | Подметание территории | 1 раз в сутки |
| 2 | Уборка газонов от мусора | 1 раз в сутки |
| 3 | Уборка крыльца | 1 раз в сутки |
| 4 | Выкашивание сорной травы | 3 раз в сезон |
| 5 | Очистка урн от мусора | 1 раз в двое суток |
| 6 | Вывоз мусора после уборки | 1 раз в сутки |
| 7 | Подметание свежевыпавшего снега | По мере накопления |
| 8 | Сдвигание свежевыпавшего снега | 1 раз в сутки |
| 9 | Подсыпка территории противо гололедным материалом | По мере накопления |
| 10 | Очистка территории от наледи и льда | По мере накопления |
| 11 | Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора (при накоплении более 1 куб. м) | По мере необходимости но не реже 1 раза в неделю |
| 12 | Вывоз и утилизация бытового мусора | По мере необходимости но не реже 1 раза в неделю |
|  | 2.**Содержание и техническое обслуживание общего имущества** |  |
| 1 | Освещение мест общего пользования | В темное время суток |
| 2 | Дезинсекция и дератизация | По мере накопления |
| 3 | Испытание электрооборудования жилого дома | 1 раз в год |
| 4 | Проверка дымоходов и вентканалов | 1 раз в год |
| 5 | Противопожарная обработка кровли | 1 раз в год |
| 6 | Аварийное обслуживание на системах ХВС, канализации и электроснабжения | постоянно |
| 7 | Техническое, аварийное, диспетчерское обслуживание газопроводов и газового оборудования | постоянно |
| 8 | Административно-управленческие расходы | постоянно |
| 9 | Проведение общего технического осмотра | 1 раз в год, весной |
| 10 | Подготовка к сезонной эксплуатации общего имуществ | май-сентябрь |
| 11 | Выполнение заявок населения | постоянно |

**Перечень дополнительнгых работ (услуг)**

**по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений**

**в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид работ и услуг | Периодичность |
| 1 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | 2раза в год |
| 2 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. | 1 раз в год |
| 3 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования и оборудования в многоквартирном доме | 2раза в год |

Приложение № 4

к договору № \_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого фонда для населения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № лота | Адрес месторасположения объекта | Плата за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений, за 1 кв.м. в месяц, руб. |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Выселковский район поселок Гражданский, улица Ленина, № 11 | 12,05 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика жилого фонда** | | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  | |
| № лота | Наименование улицы, номер дома | Год ввода в эксплуатацию | Кол-во квартир | Кол-во этажей | Общая полезная площадь | Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения | Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества | | Размер обеспечения заявки, 5% | | Размер обеспечения исполнения обязательств, 50% |
| шт. | шт. | кв.м. | руб. / кв.м. в мес. | руб. | | руб. | | руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 | | 10 |
| 1 | Выселковский район, поселок Гражданский, улица Ленина, № 11 | 1970 | 16 | 2 | 761,5 | 12,05 | 9176,08 | | 458,8 | | 4588,04 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  |
|  | ИТОГО | 1970 | 16 | 2 | 761,5 | 12,05 | 9176,08 | | 458,8 | | 4588,04 |