

*Администрация*

*Бутурлиновского городского поселения*

*Бутурлиновского муниципального района*

*Воронежской области*

Постановление

от 29.08.2023 г. № 520

г. Бутурлиновка

**О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области**

В соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», руководствуясь Уставом Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области, администрация Бутурлиновского городского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области, собственниками помещений в которых не выбран способ управления.

2. Установить срок подачи заявки на участие в конкурсе: заявки принимаются по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, пл. Воли, д. 1 с 04.09.2023 г. по 04.10.2023 г.

3. Определить место, дату, время вскрытия конвертов: вскрытие конвертов с заявками состоится по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, пл. Воли, д. 1 в 10 ч.00 мин. 04.10.2023 г.

4. Определить место, дату и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: рассмотрение заявок будет осуществляться в срок, не превышающий семи рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, пл. Воли, д. 1 09.10.2023 .

5. Определить место, дату и время подведения итогов конкурса: подведение итогов конкурса состоится по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, пл. Воли, д. 1 в 10 ч.00 мин. 11.10.2023 г.

6. Утвердить конкурсную документацию на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, согласно приложению к настоящему постановлению.

7. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области в сети Интернет.

8. Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на котором размещена конкурсная документация - https://torgi.gov.ru

9. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации Бутурлиновского

городского поселения А.В. Головков

Приложение

к постановлению администрации

Бутурлиновского городского поселения

Бутурлиновского муниципального района

Воронежской области

от 29.08.2023 г. № 520

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Администрация Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области приглашает принять участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенных на территории Бутурлиновского городского поселения.

1. **Предмет конкурса:** Право заключения договоров на управление многоквартирными домами.
2. **Форма конкурса:** открытый конкурс по составу участников.
3. **Организатор конкурса**: администрация Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области: 397500, Воронежская обл., г. Бутурлиновка, пл. Воли, д. 1, тел/факс: 8 (47361) 2-26-52, электронная почта: buturlin.buturl@govvrn.ru
4. **Акт о состоянии общего имущества собственников:** Приложение № 1.
5. **Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома являющегося объектом конкурса, стоимость выполняемых работ, оказываемых услуг по каждому Лоту:** Приложение № 2
6. **Обеспечение заявки на участие в конкурсе.**

Устанавливается обеспечение заявок на участие в конкурсе. Претендент в качестве обеспечения заявки вносит на расчетный счет денежные средства.

Получатель средств: Администрация Бутурлиновского городского поселения

ИНН 3605002908, КПП360501001, л/счет02313001970 УФК по Воронежской области, ОКТМО 20633101, расчетный счет 03231643206081013100 ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ// УФК по Воронежской области г. Воронеж.

Назначение платежа: обеспечение заявки на участие в конкурсе № 1 на право заключения договора, на управление многоквартирным домом.

Размер обеспечения заявок составляет 5 процентов от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме, (объект конкурса).

* по лоту № 1 – 38 357,90 руб.

1. **Порядок проведения осмотров объектов конкурса.**

Осмотр домов (объекта конкурса) заинтересованными лицами и претендентами, проводится организатором конкурса каждые 5 рабочих дней со времени опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок.

1. Заинтересованные лица и претенденты объекта конкурса имеют право обратиться один раз в администрацию Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области с заявлением об осмотре объекта конкурса.

2. Администрация Бутурлиновского городского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области на основании заявлений, поступивших в течение 5 рабочих дней от заинтересованных лиц и претендентов объекта конкурса, организуют проведение осмотра объекта конкурса.

3. В заявлении необходимо указать:

- фамилию, имя, отчество заинтересованного лица или доверенного лица претендента объекта конкурса (претендентом является любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставивший заявку на участие в конкурсе);

- № лота, адрес(а) многоквартирного дома;

- контактные телефоны.

1. **Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги** по каждому лоту до 30 числа каждого месяца.
2. **Устанавливаются следующие требования к претендентам:**

**9.1.** Соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом (лицензии, сертификаты и т.п. в случае если работы и услуги лицензируются и сертифицируются).

**9.2.** В отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента – юридического лица не проводится процедура ликвидации.

**9.3.** Деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом РФ об административных правонарушениях.

**9.4.** 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 РФ и решение по такой жалобе не вступило в силу.

**9.5.** 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. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента.

**9.6.** 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.

**9.7.** Отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу

**9.8.** Отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

**10. Основания, срок и порядок заключения договора управления многоквартирными домами**

**10.1.** Основания для заключения договора управления многоквартирными домами является протокол конкурса.

**10.2.** 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.

**10.3.** Победитель конкурса течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирными домами собственникам помещений в многоквартирных домах и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**10.4.** В случае если победитель конкурса не представил организатору конкурса подписанный им проект договора 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.

**10.5.** В случае признания победителя конкурса, признанного победителем, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**10.6.** В случае признания победителя конкурса, признанного победителем, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, предложившему одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавшему заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса.

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

**10.8.** 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.

**10.9.** Победитель конкурса принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

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

**11.1.** 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, лицам, принявшим помещения, 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

**12. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств.**

**12.1.** Управляющая организация в срок не превышающий 30 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанных управляющей организацией и подготовленных в соответствии с положениями раздела 11 конкурсной документации проектов договоров управления многоквартирным домом обязана начать выполнять обязательства возникшие по результатам конкурса. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

**13. Срок, размер и меры по обеспечению исполнения обязательств**

**13.1.** Устанавливается обеспечение исполнения обязательств по договорам управления многоквартирными домами. Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса одновременно с проектом договора управления многоквартирными домами представляет организатору конкурса один из следующих документов:

* страховое свидетельство;
* безотзывную банковскую гарантию;
* залоговый депозит.

Размер обеспечения исполнения обязательств, представленный в документах должен соответствовать размеру обеспечения обязательств, установленному организатором конкурса.

**13.2.** Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливаемый 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.

**Устанавливаются следующие размеры обеспечения исполнения обязательств по каждому Лоту:**

- по лоту № 1 – 31 964,92 руб.;

**13.3.** 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.

**13.4.** Обеспечение исполнение обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, 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 и лиц, принявших помещения, 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. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

**13.5.** 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 работы и оказанные услуги.

**14. Срок действия договора управления многоквартирным домом, а также условия продления срока его действия на 3 месяца.**

**14.1.** Срок действия договоров управления многоквартирным домом, составляющий не менее чем 1 год и не более чем 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

* большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
* товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
* другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
* другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

**15. Порядок, место, дата начала и дата окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.**

**15.1.** Заявки на участие в конкурсе принимаются **с 04.09.2023 года по 04.10.2023 года** по адресу: г. Бутурлиновка, пл. Воли, д. 1.

**15.2.** Любое заинтересованное лицо вправе подать заявку на участие в конкурсе по форме Приложение № 3.

**15.3.** Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

а) 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;

б) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

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

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

г) 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:

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

б) копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному пунктом 10 конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

в) 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.

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

**15.5.** Язык конкурсной заявки: русский.

**15.6.** Валюта конкурсной заявки: российский рубль.

**15.7.** Заявка на участие в конкурсе подается в запечатанном конверте. На конверте указывается наименование открытого конкурса (Лота) и номер конкурсной документации, на участие в котором подается заявка. Участник размещения заказа 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). *Все документы заявки, в том числе опись документов, должны* ***быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью. Опись документов является первым листом заявки.***

**15.8.** Каждая заявка на участие в конкурсе регистрируется организатором конкурса в журнале заявок (указывается наименование, организационно-правовая форма - для юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) - для индивидуального предпринимателя, дата, время и регистрационный номер заявки на участие в конкурсе). По требованию претендента организатор конкурса предоставляет для ознакомления журнал заявок, а также выдает расписку о получении такой заявки.

**15.9.** 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.

**15.10.** В случае если по окончанию срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка она рассматривается в соответствии с п.18 конкурсной документацией

**15.11.** В случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, более чем в 1,5 раза.

**15.12.** Документы, представленные в составе заявки на участие в конкурсе после вскрытия конвертов участникам размещения заказа не возвращаются.

**Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнить обязательные работы и услуги за плату на содержание и ремонт жилого дома, размер которой указан в извещении о проведении открытого конкурса, а также в конкурсной документации.**

**16. Место, порядок, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.**

**16.1.** Вскрытие конвертов с заявками состоится по адресу: г. Бутурлиновка, пл. Воли, д. 1, 04.10.2023 года в 10-00 час.

**16.2.** В день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не ранее времени, указанного в извещении о проведении открытого конкурса и конкурсной документации конкурсная комиссия обязана объявить присутствующим при вскрытии таких конвертов о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

**16.3.** Публично в день, во время и в месте указанных в извещении о проведении открытого конкурса, конкурсной комиссией вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили до вскрытия заявок на участие в конкурсе. Не допускается подача одним участником размещения заказа двух или более заявок на участие в конкурсе при условии, что поданные ранее заявки таким участником не отозваны. Все заявки на участие в конкурсе такого участника размещения заказа, поданные в отношении данного Лота, не рассматриваются и возвращаются такому участнику.

**16.4.** Претенденты, подавшие заявки на участие в конкурсе, или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

**16.5.** 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. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

**16.6.** Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов.

**16.7.** Организатор конкурса осуществляет аудиозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующий при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе вправе осуществлять аудио- и видеозапись вскрытия конвертов.

**16.8.** Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, в день их поступления возвращаются организатором конкурса 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.

**16.9.** Организатор конкурса не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе обязан уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) о дате проведения конкурса путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

**17.1.** Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

**17.2.** Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия п.10 и другим требованиям, установленным конкурсной документацией.

**17.3.** 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, предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

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.

**17.4.** 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 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.

**17.5.** 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.

**17.6.** 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 в соответствии с настоящими Правилами. 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.

**18. Порядок проведения конкурса.**

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

**18.2.** 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.

**18.3.** Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

**18.4.** При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

**18.5.** В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

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

**18.7.** 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 визвещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

**18.8.** Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения. Текст протокола конкурса публикуется организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в официальном печатном издании в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

**18.9.** Организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса 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 наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения

**18.10.** Участник конкурса после 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 обязан представить такому участнику конкурса соответствующие разъяснения в письменной форме.

**18.11.** Участник конкурса вправе обжаловать результаты конкурса в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**18.12.** Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и проведения конкурса хранятся организатором конкурса в течение 3 лет.

**18.13.** Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора

**19. Предоставление конкурсной документации**

**19.1.** Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления обязаны предоставить такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. Конкурсная документация предоставляется в письменной форме после внесения заинтересованным лицом платы за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена организатором конкурса и указание об этом содержится в извещении о проведении конкурса. Размер указанной платы не должен превышать расходы организатора конкурса или по его поручению специализированной организации на изготовление копии конкурсной документации, а также доставку ее лицу (в случае если в заявлении содержится просьба о предоставлении конкурсной документации посредством почтовой связи). Предоставление конкурсной документации в форме электронного документа осуществляется без взимания платы.

**20. Разъяснение положений конкурсной документации**

**20.1.** Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации.

**20.2.** 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.

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

**20.4.** 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 или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

**21. Формы и способы осуществления контроля.**

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

- обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

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

**22. Техническая часть:**

- Приложение № 1. Акт о состоянии общего имущества собственников по каждому лоту;

- Приложение № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирных домов, являющихся объектами конкурса, стоимость выполняемых работ, оказываемых услуг по каждому Лоту;

- Приложение №3. Заявка на участие в конкурсе;

- Приложение № 4. Проект договора управления.

**Приложение № 1 к конкурсной документации**

Лот № 1

**Техническая часть, техническое задание**

Характеристика объекта конкурса: адреса многоквартирных домов, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений, виды благоустройства и другие показатели

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| № лота | Наименование улицы, номер дома | Год ввода в эксплуатацию | Кол-во квартир | Кол-во этажей | Строительный объем | Общая площадь квартир | Придомовая территория | Убираемая площадь лестничной клетки |
|
| шт. | шт. | куб.м. | кв.м. | кв.м. | кв.м. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | г. Бутурлиновка,  ул. Заводская д.56 «А» | 1999 | 40 | 5 | 14731 | 2591,4 |  | 310,9 |
| ИТОГО: | | - | 40 | 5 | 14731 | 2591,4 |  | 310,6 |

**Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| I. Общие сведения о многоквартирном доме. | | | |
|  |  |  |  |
| 1. | Адрес многоквартирного дома: Воронежская обл., г. Бутурлиновка, ул. Заводская д. 56 «А» | | |
| 2. | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): | | |
| 3. | Серия, тип постройки 56-04-86 кирпичный | | |
| 4. | Год постройки – | 1999 |  |
| 5. | Степень износа по данным государственного технического учета –33.2% | | |
| 6. | Степень фактического износа – | | |
| 7. | Год последнего капитального ремонта – | | |
| 8. | Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу – | | |
| 9. | Количество этажей - | 5 |  |
| 10. | Наличие подвала (технического этажа) – имеется |  |  |
| 11. | Наличие цокольного этажа – отсутствует |  |  |
| 12. | Наличие мансарда – отсутствует |  |  |
| 13. | Наличие мезонина – отсутствует |  |  |
| 14. | Количество квартир | 40 |  |
| 15. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 0 | | |
| 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 - | 14731 | куб.м |
| 19. | Площадь: |  |  |
| а) | многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными | | |
|  | клетками | 2902,3 | кв.м |
| б) | жилых помещений (общая площадь квартир) | 2591,4 | кв.м |
|  | жилая площадь квартир |  | кв.м |
| в) | нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего | | |
|  | имущества в многоквартирном доме | 0 | кв.м |
| г) | помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав | | |
|  | общего имущества в многоквартирном доме | 0 | кв.м |
| 20. | Количество лестниц | 4 | шт. |
| 21. | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) | | |
|  |  | 310,9 | кв.м |
| 22. | Уборочная площадь общих коридоров – |  |  |
|  |  |  |  |
| 23. | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, | | |
|  | чердаки, технические подвалы) | 597,7 | кв.м |
| 24. | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | | |
|  |  | 1070.6 | кв.м |
| 25. | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - 36:05:0100208:28 | |  |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки. | | | |
|  |  |  |  |
| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. | Фундамент | ж/б блоки | хорошее |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные с расшивкой швов | хорошее |
| 3. | Перегородки | кирпичные | хорошее |
| 4. | Перекрытия: | Ж/б плиты | хорошее |
| чердачные | ж/б плиты | хорошее |
| междуэтажные | ж/б плиты | хорошее |
| подвальные | Ж/б плиты | хорошее |
| 5. | Крыша | Стр. деревянная кровля, шиферная | хорошее |
| 6. | Полы | Доски по лагам на подкладке покрыты линолеумом | хорошее |
| 7. | Проемы: |  |  |
| окна | С 2-м створным переплетом | хорошее |
| двери | Простые | хорошее |
| 8. | Отделка: | Штукатурка, окл. Обоями | хорошее |
| внутренняя |
| наружная |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
| ванны напольные | – |  |
| электроплиты | – |  |
| телефонные сети и оборудование | – |  |
| сети проводного радиовещания | – |  |
| сигнализация | – |  |
| мусоропровод | – |  |
| лифт | – |  |
| вентиляция | естественная, вытяжная | хорошее |
| (другое) | – |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: |  |  |
|  | электроснабжение | централизованное | хорошее |
|  | холодное водоснабжение | централизованное |  |
|  | горячее водоснабжение | централизованное |  |
|  | водоотведение | централизованное |  |
|  | газоснабжение | централизованное |  |
|  | отопление (от внешних котельных) | централизованное |  |
|  | отопление (от домовой печи) | - |  |
|  | калориферы | - |  |
|  | АГВ |  | хорошее |
|  | (другое) | - |  |
| 11. | Крыльца | Имеется | хорошее |

**Приложение № 2 к конкурсной документации**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***Перечень*** | | | |
| ***обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников*** | | | | |
| ***помещений в многоквартирном доме ул. Заводская, д. 56 «А» г. Бутурлиновка*** | | | | |
|  | ***являющегося объектом конкурса, без вывоза ТКО*** | | | |
|  |  |  |  |  |
| ***Лот №1*** | | | ***2591,4*** | ***м2*** |
|  |  |  |  |  |
| ***№ п/п*** |  | ***Периодичность*** | ***Годовая плата (рублей)*** | ***Стоимость на 1 кв.м общ. площади (рублей в месяц)*** |
| ***1.Содержание помещений общего пользования*** | | | | |
| 1 | Подметание лестничных площадок и маршей | 1 раз в неделю | 37 627,1 | 1,21 |
| 2 | Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц | 51 620,6 | 1,66 |
| 3 | Мытье окон и стеновых панелей | 2 раза в год | 19 280,01 | 0,62 |
| ***2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома*** | | | | |
| 1 | Подметание земельного участка в летний, весеннее-осенний периоды | 1 раз в неделю | 62 815,5 | 2,02 |
| 2 | Уборка мусора с газона, очистка урн | 1 раз в неделю | 16 481,3 | 0,53 |
| 3 | Уборка и прочистка снега при снегопаде | По мере необходимости. | 19 590,9 | 0,63 |
|
| ***3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации*** | | | | |
| 1 | Замена разбитых стекол, окон и дверей в помещениях общего пользования | при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в осенне - зимний период года. | 13 060,6 | 0,42 |
| 2 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета | при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в осенне - зимний период года. | 26 743,2 | 0,86 |
| 3 | Устранение неисправности: стен, фасадов, крыш, а также дымоходов | при подготовке жилищного фонда к эксплуатации в осенне - зимний период года. | 35 450,3 | 1,14 |
| ***4. Проверка, технический осмотр и мелкий ремонт*** | | | | |
| 1 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств | По мере необходимости, согласно периодичности | 37 627,1 | 1,21 |
| 2 | Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации | По мере необходимости, согласно периодичности | 68 412,9 | 2,2 |
| 3 | Аварийное обслуживание | Постоянно на системах водоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения | 32 340,6 | 1,04 |
| 4 | Дезинсекция | При необходимости | 11 149,8 | 0,36 |
| 5 | Текущий ремонт мест общего пользования | По мере необходимости | 264 322,8 | 8,50 |
| 6 | Услуги управляющей компании |  | 70 589,7 | 2,27 |
| **ИТОГО** | |  | **767 158,06** | **24,67** |

**Приложение № 3 к конкурсной документации**

**ЗАЯВКА**

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

1. Заявление об участии в конкурсе,

(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации или Ф.И.О. физического лица,

данные документа, удостоверяющего личность)

,

(место нахождения, почтовый адрес организации или место жительства индивидуального предпринимателя)

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу:

.

(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим возвратить на счет:

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

(реквизиты банковского счета)

2. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения собственниками

помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений

государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)

Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги предлагаю осуществлять на счет

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(должность, ф.и.о. руководителя организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

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

(подпись) (ф.и.о.)

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

М.П.

**Приложение № 4 к конкурсной документации**

**П Р И М Е Р Н Ы Й Д О Г О В О Р**

**управления многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Бутурлиновка | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

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

(наименование юридического лица)

именуем\_\_ в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны и Собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_являющиеся собственниками жилых и нежилых в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь [ст. 162](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100983&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации, [Постановлением](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=08.11.2022) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 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", [Приказом](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=197958&date=08.11.2022) Минстроя России от 08.09.2015 N 644/пр "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_), копия протокола хранится в управляющей организации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par11) настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=2875&date=08.11.2022) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=410706&date=08.11.2022) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022) Российской Федерации, [Правилами](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=08.11.2022&dst=100021&field=134) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=08.11.2022&dst=100126&field=134) 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с [пп. 3.1.2](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par43), [3.1.3](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par47) настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Технические характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора указаны в Приложении N 2 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par17) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение N 1) а также в соответствии с составленными локально-сметными расчетами.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427307&date=08.11.2022&dst=100031&field=134) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление дополнительных услуг (интернет, телевидение, видеонаблюдение, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, другие дополнительные услуги) на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в [пп. 3.1.3](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par47), [3.1.4](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par56) настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод на содержание мест общего пользования, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному не позднее 15 (десятого) числа месяца следующего за расчетным.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора ([пп. 3.1.8](file:///\\\\Server\\общая\\Юрист\\дукументация\\договор%20управления%20новый.doc" \l "Par67" \o "3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному _______________________.) настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения [п. п. 4.6](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par183), [4.7](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par184) настоящего Договора.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.14. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [п. 4.17](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par195) настоящего Договора.

3.1.20. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 1) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.22. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.23. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее 1 апреля года следующего за истекшим годом действия Договора путем размещение отчета на информационных досках и дверях подъездов, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.25. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.27. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.29. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.30. На основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([ст. 4](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100028&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.31. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.33. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([разд. 6](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par210) настоящего Договора).

3.1.34. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями [п. п. 4.1](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par170) - [4.2](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par174) настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями N 1к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника в соответствии с Актом разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9. Производить индексацию размера платы за содержание и текущий ремонт в соответствии с изменением годового индекса (коэффициента) инфляции согласно официальным данным Росстата РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством не позднее 25 числа месяца следующего за истекшим.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать канализационные стоки для строительного, крупного бытового и другого мусора.

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5(пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Соблюдать [Правила](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=9046&date=08.11.2022) пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с [п. 4.13](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par190) настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427307&date=08.11.2022&dst=100031&field=134) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ

И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно [ст. ст. 249](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=410706&date=08.11.2022&dst=101309&field=134), [289](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=410706&date=08.11.2022&dst=101468&field=134) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100274&field=134), [39](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=428380&date=08.11.2022&dst=100284&field=134) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с [Правилами](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=08.11.2022&dst=100021&field=134) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=08.11.2022&dst=100126&field=134) 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с [Правилами](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427307&date=08.11.2022&dst=100031&field=134) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 30-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5. настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией до 15-го числа месяца, следующего за отчетным. В случае предоставления платежных документов позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет управляющей организации или в кассу управляющей организации.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение.

4.10. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 2 (двух) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном [Правилами](http://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427307&date=08.11.2022&dst=100031&field=134) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение N3).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п.](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par206) 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. В случае неисполнения Управляющей организацией п.5.4. настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [п. п. 6.2](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par223) - [6.5](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par230) настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разд. 5](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par200) настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 24-х часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](file:///\\Server\общая\Юрист\дукументация\договор%20управления%20новый.doc#Par259) настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного/внеочередного общего собрания путем помещения информации на доске объявлений не позднее чем за 10 календарных дней до даты проведения собрания.

8.2. Очередное/внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения, управляющей организации, органов местного самоуправления.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания путем помещения информации на доске объявлений или дверях подъезда.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. договор заключается сроком на 1(один) календарный год. И девствует с момента подписания по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 1 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. Срок действия Договора может быть продлен на 1 (один) месяц, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 10 (десяти) дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от степени благоустройства. на \_\_\_\_ л. (Приложение N 1).

- Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме на \_\_\_ л. (Приложение N 2).

- Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей отопления, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения на \_\_\_ л. (Приложение N 3)

- Акт установления внешних границ эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей отопления, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения на \_\_\_\_ л. (Приложение N 4).

- Положение об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на \_\_\_ л. (Приложение N 5).

- Копия протокола общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, на \_\_\_л (Приложение N 6).

-Реестр собственников помещений Многоквартирного дом, на \_\_\_\_л. (Приложение N 7).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: Собственник (представитель):

Наименование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дата и место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

--------------------------------

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору управления

многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от степени благоустройства.**

**I. Перечень работ по содержанию и обслуживанию жилого фонда.**

1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома (обход и осмотр систем многоквартирного дома осуществляется не реже 1 раза в квартал), периодичность:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, замена прокладок, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.). В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам.

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.). В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам.

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (мелкий ремонт электропроводки, смена выключателей и розеток и др.). В ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам.

1.4. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах. По мере необходимости, по заявкам.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек. По мере необходимости, по заявкам.

1.6. Обеспечение антитеррористической защищенности (закрытие входов в подвалы, чердаки- навешивание замков, установка решеток на продухах в подвал и т.п.)

**2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:**

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы. При наличии.

2.2. Снятие пружин на входных дверях. По мере необходимости.

2.3. Консервация системы центрального отопления. Один раз в год.

2.4. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. По мере необходимости.

**3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

3.1. Замена разбитых стекол в окнах в подвальных помещениях. По мере необходимости.

3.2. Частичное утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. По мере необходимости.

3.3. Ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления. Ежегодно.

3.4. Консервация поливочных систем. При наличии.

3.5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. Ежегодно.

3.6. Ремонт и укрепление входных дверей.

**4. Работы, выполняемые по мере необходимости, при проведении частичных осмотров:**

4.1. Смена прокладок в водопроводных кранах.

4.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.3. Прочистка общедомовой канализации.

4.4. Регулировка и ремонт трехходового крана.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Мелкий ремонт изоляции.

4.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.9. Смена (исправление) выключателей (не включая тамбуры перед квартирами).

4.10. Смена перегоревших электролампочек на чердаках и в технических подпольях.

**5. Прочие работы:**

5.1. Подготовка общедомовых приборов учета к поверке. В соответствие с технической документацией.

5.2. Организация работ по обслуживанию и ремонту дома. Постоянно.

5.3. Уборка придомовой территории: отмостка, газон, тротуар; выкашивание травы, озеленение, посыпка пескосмесью во время гололеда (при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок).

5.4. Очистка кровли от мусора, грязи и листьев. Сезонно.

5.5. Санитарное содержание мест общего пользования. Постоянно.

**II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

Восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования, частичный ремонт кровли и конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу:

**Фундамент**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

**Стены и фасады**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, частичный ремонт и окраска фасадов.

**Перекрытия**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

**Крыши**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, ремонт и замена участков водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**Оконные и дверные заполнения**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхнего этажа

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**Полы**

Замена, восстановление отдельных участков.

**Внутренняя отделка**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических и других общедомовых вспомогательных помещениях.

2. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

3. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.

4. Установка, замена и восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов учета электрической энергии).

Периодичность выполнения работ: ходе осмотров, по заявкам, плановые и внеплановые ремонты.

**III. Перечень работ по отдельным договорам со специализированными организациями**

1. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

2. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

3. Поверка и ремонт общедомовых приборов учета.

4. Дезинсекция, дезинфекция, дератизация.

5. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

6. Вывоз негабаритного мусора.

7. Удаление с крыш снега и наледи.

8. Проверка внутридомового газового оборудования.

**IV. Перечень работ по управлению многоквартирным домом.**

Организация эксплуатации многоквартирного дома.

Мониторинг технического состояния дома.

Составление актов обследования.

Планирование работ по содержанию и ремонту.

Составление сметных расчетов.

Прием, ведение, хранение и передача технической документации, а также иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, предусмотренных постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

Делопроизводство и хранение документации.

Управление персоналом.

Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей

Установление договорных отношений с собственниками, нанимателями помещений, с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)

Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета

Ведение электронной базы потребителей, сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в доме, включая ведение на бумажном носителе.

Расчет размера платы за жилищные услуги, начисление платежей.

Оформление и доставка (по заявлению) квитанций, организация приема платежей.

Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок

Ведение лицевого счета многоквартирного дома

Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления

Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности

Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами)

Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций)

Банковское обслуживание расчетного счета.

Информационная работа с собственниками, прием заявок от населения, рассмотрение жалоб и обращений.

Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкций) многоквартирного дома, а также осуществление действий, направленных на снижение объема используемых в доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствие со стандартами, определенными законодательно.

«Исполнитель»:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к договору управления многоквартирным домом

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей отопления, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Мы, собственники жилых и нежилых помещений МКД по адресу: Воронежская область, Бутурлиновский район, г. Бутурлиновка, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице уполномоченного общим собранием собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составили настоящий акт о границах раздела эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей жилого дома.

Границами раздела являются:

1. На сетях холодного водоснабжения границей раздела является первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояка. За стояки, ответвление от стояков и первое отключающее устройство ответственность несет Исполнитель (в том случае, если не выполнены переустройства); за разводку по помещению после первого отключающего устройства ответственность несет собственник помещения.

2. За внутридомовую систему отопления, относящуюся к общедомовому имуществу, состоящую из стояков, границей раздела является первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояка (в том случае, если не выполнены переустройства), ответственность несет Исполнитель. За разводку по помещению после первого отключающего устройства ответственность несет собственник помещения.

3. На сетях электроснабжения – за индивидуальный прибор учета электрической энергии, электрические сети после прибора учета и разводку электрических сетей по помещению ответственность несет собственник помещения.

4. На сетях водоотведения – точка присоединения к общему стояку. За канализационные стояки ответственность несет Исполнитель от точки присоединения к стояку. За разводку по помещению ответственность несет собственник помещения

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к договору управления

многоквартирным домом

АКТ

установления внешних границ эксплуатационной ответственности сторон за техническое состояние и обслуживание сетей отопления, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса собственников помещений является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к договору управления

многоквартирным домом

**Положение об использовании общего имущества**

**собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

1. **Цель утверждения Положения об использовании общего имущества.**

Данное положение принято для того, чтобы упорядочить и регламентировать отношения собственников, пользователей помещений, лица, управляющего домом, других лиц по вопросам, которые возникают в связи с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – ОИ). Изменение правил, установленных данным Положением, происходит путем принятия нового решения на общем собрании собственников.

**2. Общие правила повседневного использования ОИ.**

При использовании ОИ собственники и другие пользователи помещений соблюдают Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170), в том числе:

- не используют лестничные клетки, а также площадки под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых и других целей,

- не размещают в общих коридорах мест общего пользования, на лестничных площадках и переходных лоджиях бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы,

- не загромождают входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю,

- не захламляют чердачные помещения строительным мусором, домашними и прочими вещами, оборудованием,

- не используют чердачные помещения под мастерские, для сушки белья и под складские помещения, - не складируют в подвальных помещениях горючие и взрывоопасные материалы,

- не захламляют и не загрязняют подвал, не используют его для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения,

- не моют автотранспорт на придомовой территории,

- не строят самостоятельно мелкие дворовые постройки (гаражи, ограды),

-не загромождают дворовую территорию металлическим ломом, строительным, бытовым мусором и другими отходами, а также не сжигают и не закапывают отходы во дворе. Организация, управляющая МКД, не отвечает за сохранность личного имущества собственников, хранимого ими в местах общего пользования в нарушение указанных выше правил. Не разрешается писать и рисовать на стенах, дверях, ступеньках, в кабинах лифтов и на любых других поверхностях ОИ. За ущерб, нанесенный ОИ перечисленными или любыми другими действиями, причинитель вреда несет гражданско-правовую ответственность.

2.1. Требования о соблюдении безопасности в местах общего пользования (коридорах, переходах, на путях эвакуации).

2.1.1. В случае установления факта размещения собственниками помещений в местах общего пользования (коридорах, на путях эвакуации, лестницах, переходах) бытовых вещей, оборудования, инвентаря, мусора, организация, управляющая МКД вправе направить в адрес собственника помещений предписания об освобождении указанных помещений в течении 5- ти (пяти) суток с момента отправки управляющей организации соответствующего 3 предписания. Собственник помещения обязан выполнить требования предписания в срок, указанный в таком предписании.

2.1.2. Факт установления размещения собственниками помещений в местах общего пользования (коридорах, на путях эвакуации, лестницах, переходах) бытовых вещей, оборудования, инвентаря, мусора удостоверяется Актом управляющей организации за подписью председателя Совета многоквартирного дома и Управляющей организации.

2.1.3. В случае привлечения организации, управляющей МКД к административной ответственности в виде штрафа, за размещение собственниками помещений бытовых вещей, оборудования, инвентаря в местах общего пользования, в том числе за загромождение пожарных проходов и коридоров, управляющая организация вправе предъявить собственникам помещений требования о возмещении убытков в размере суммы административного штрафа.

**3. Курение в местах общего пользования.**

Курение в местах общего пользования МКД, в лифтах, а также на детских площадках запрещено Федеральным законом от 23.02.2013 N 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака». Однако собственники, имеющие такую привычку, вправе инициировать общее собрание собственников по вопросу организации мест для курения в специально выделенных местах на открытом воздухе или в изолированных помещениях общего пользования МКД, которые оборудованы системами вентиляции.

**4. Доступ в подвал, на чердак и крышу.**

Доступ в техническое подполье, подвал, чердачные помещения, крышу МКД является закрытым. Входные двери туда закрываются на замок, ключи от которого хранятся у организации, управляющей МКД. Доступ на чердак и крышу разрешается работникам организации, управляющей МКД, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении. Доступ на крышу сторонних лиц осуществляет по согласованию с организацией, управляющей МКД.

**5. Доступ к ОИ, расположенному внутри помещений собственников.**

Собственники обязаны обеспечить допуск лица, которые действуют по поручению организации, управляющей МКД, в занимаемое ими жилое или нежилое помещение для проведения осмотра и необходимых работ на оборудовании и инженерных сетях, являющихся ОИ. Порядок доступа в помещение определяется Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 или иным регламентирующим документом, утвержденным на момент необходимости доступа в помещение собственников.

**6. Дополнительное использование ОИ собственниками (пользователями) помещений.**

Объявления, составленные пользователями помещениями, можно размещать в специально предназначенных для этого местах, - на информационных досках (досках объявлений).

Собственники вправе использовать другое ОИ, в частности, фасад и стены на чердачном помещении для установки принадлежащих им кондиционеров, не портя при этом общее имущество и не нарушая права других лиц на благоприятные условия проживания. При использовании фасада собственники обязаны выполнить также требования местных правил благоустройства и других муниципальных актов, если они содержат какие-либо требования к размещению устанавливаемого оборудования или конструкций.

Бесплатное использование фасада допускается только в случае, если собственник размещает свое оборудование (конструкции) в границах стены, непосредственно примыкающей к его помещению. При установке блоков кондиционеров на фасаде дома собственники должны соблюдать следующие правила:

- дренажная трубка кондиционера должна быть установлена таким образом, чтобы конденсат не стекал на окна квартир, принадлежащих соседям, и балконы других собственников, а также на фасад здания и на отмостку,

- оборудование не должно издавать неприятные запахи, громкие звуки (шум), вибрацию, нарушающие благоприятные условия проживания других лиц,

- исключается установка оборудования на балконе (лоджии) соседей или на внешней стене здания непосредственно у окна квартиры соседей в периметре принадлежащего им жилого помещения,

- во время дождя и таяния снега вода с кондиционера не должна стекать на балконы (лоджии) и в окна соседей,

- собственник, устанавливающий оборудование, должен не допускать образование трещин на фасаде здания

- опоры кондиционеров и другие конструктивные элементы должны быть защищены от коррозии и исключать попадание ржавчины на окна квартир, принадлежащих соседям, и балконы других собственников, а также на фасад здания, отмостку, тротуар и проезжую часть.

в работах собственника (при необходимости таких согласований и внесения изменений).

**7. Возможность бесплатного использования ОИ иными лицами без заключения договоров.**

Бесплатное использование ОИ другими лицами допускается в случаях, когда эти лица в силу требований закона исполняют какие-либо обязанности, выполнение которых невозможно без использования ОИ, в том числе:

- лицо, осуществляющее управление МКД, вправе использовать наружные стены для размещения табличек с указанием номеров подъездов и квартир, расположенных в подъезде,

- лицо, осуществляющее управление МКД, также вправе использовать стены в подъездах или придомовую территорию для размещения досок объявлений (с целью информирования пользователей помещений о себе как лице, управляющем МКД, в том числе о своих контактных данных, о предстоящих работах, других мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для пользователей помещений или потребовать их присутствия в помещении в определенное время, об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги и т.д.).

- исполнитель коммунальных услуг вправе использовать доски объявлений в подъездах и на придомовой территории для доведения до сведения потребителя информации, указанной в Правилах предоставления коммунальных услуг №354 или иным регламентирующим документов, утвержденным на момент использования ОИ.

- пользователи нежилых помещений, оказывающие услуги, продающие товары или выполняющие работы в занимаемых ими помещениях вправе вешать на фасаде МКД таблички, содержащие сведения, предусмотренные законом о защите прав потребителя: фирменное наименование (наименование) своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим работы, при соблюдении норм действующего законодательства. В последнем случае вывески должны размещаться в границах стены, непосредственно примыкающей к помещению лица, обязанного в силу закона доводить указанную информацию до сведения потребителей. Размещение вывески на других участках стены, а также размещение рекламы таким пользователем помещения осуществляется на возмездной основе и условиях договоров об использовании ОИ, определенных данным Положением.

Лицо, управляющее МКД, вправе использовать ОИ бесплатно и без заключения договоров для выполнения своих обязанностей по управлению домом.