

ИЗВЕЩЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА
по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории МО "Нагорное сельское поселение".

МУ «Администрация Нагорного сельского поселения Петушинского района Владимирской области», являющаяся организатором конкурса, объявляет открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (далее – конкурс) и приглашает заинтересованных лиц участвовать в нем.

1. Конкурс проводится в соответствии со статьями 161, 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2. **Форма:** открытый конкурс.

3. **Наименование организатора конкурса:** МУ «Администрация Нагорного сельского поселения Петушинского района Владимирской области»

Место нахождения и почтовый адрес: 601130, Владимирская область, Петушинский район, пос. Нагорный, ул. Горячкина, д. 1.

Адрес электронной почты: nagor_pos@mail.ru

Официальный сайт: www.torgi.gov.ru

Номер контактного телефона: 8(49243) 6-04-10

4. **Характеристика объектов конкурса по лотам:**

Лот №1 – Управление многоквартирными домами по адресу:

- пос. Нагорный, ул. Горячкина, д.1,

- пос. Сосновый Бор, ул. Центральная, д. 8.

5. **Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома:** подробная информация по наименованию обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирными домами, указана в конкурсной документации (приложение 2).

6. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м. общей площади в месяц по лоту №1 – 17,32 руб. за кв. м в месяц (при 100% предоставлении централизованных услуг).**

7. **Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией:** холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

8. **Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации:** Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы

Конкурсная документация доступна для ознакомления на официальном сайте www.torgi.gov.ru всеми заинтересованными лицами без взимания платы

9. **Место, порядок и срок подачи заявок:** прием заявок осуществляется по адресу: 601120, Владимирская область, Петушинский район, пос. Нагорный, ул. Горячкина, д. 1. Заявки подаются в письменной форме, в запечатанном конверте. Заявки принимаются в рабочие дни со дня следующего после опубликования извещения по 28.01.2019 г. до 10 час. 00 мин. (время московское).

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

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого

помещения, размер которого указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

10. Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками: 601120, Владимирская область, Петушинский район, пос. Нагорный, ул. Горячкина, д. 1, 28.01.2019 г. в 11 час. 00 мин. (время московское).

11. Место, дата и время рассмотрения заявок: 601120, Владимирская область, Петушинский район, пос. Нагорный, ул. Горячкина, д. 1, 28.01.2019 г. в 11 час. 15 мин. (время московское).

12. Место, дата и время проведения конкурса: 601120, Владимирская область, Петушинский район, пос. Нагорный, ул. Горячкина, д. 1, 30.01.2019 г. в 10 час. 00 мин. (время московское)

13. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе: 3 164,45 руб. (Три тысячи сто шестьдесят четыре рубля 45 копеек).

Глава администрации

О.И. Копылова

**Конкурсная документация
по проведению открытого конкурса по отбору
управляющей организации для управления многоквартирными домами**

1. Основание проведения конкурса:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» от 06.02.2006 № 75;

2. Организатор конкурса – Муниципальное учреждение «Администрация Нагорного сельского поселения Петушинского района Владимирской области».

Адрес: 601120, Владимирская область, Петушинский район, пос. Нагорный, ул. Горячкина, д. 1.

Контактное лицо: Белов Михаил Юрьевич, адрес электронной почты nagor_pos@mail.ru, телефон (49243) 6-04-10 .

3. Объект конкурса – общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, на право управления, которыми проводится конкурс.

Перечень многоквартирных домов и акты о состоянии общего имущества собственников помещений в домах, являющихся объектом конкурса:

Лот № 1 – приложение № 1,

4. Документация о конкурсе размещена на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: <http://torgi.gov.ru/>.

5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения в месяц – 17 рублей 32 копейки.

6. Обеспечение заявки на участие в конкурсе.

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет:

Лот № 1 – 3 164,45 руб. (Три тысячи сто шестьдесят четыре рубля 45 копеек),

Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

р/с 40302810800083000029 ИНН 3321021417 КПП 332101001 БИК: 041708001 ГРКЦ ГУ Банка России по Владимирской области г. Владимир получатель УФК по Владимирской области (Муниципальное учреждение Администрации Нагорного сельского поселения Петушинского района Владимирской области») л/с 05283007540,

назначение платежа - «Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами лот №1».

7. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса.

Осмотры заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса проводятся каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Цель осмотра – предоставить заинтересованным лицам и претендентам возможность оценить физическое состояние дома и объем связанных с его содержанием и ремонтом работ.

Ответственное лицо организатора осмотров объекта конкурса – зам. начальника МКУ «АХЦ Нагорного сельского поселения» Колесов Вадим Алексеевич, пос. Нагорный, ул. Горячкина, 1, тел. (49243) 6-04-10.

8. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса – (приложение № 2).

9. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги - ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

10. Требования к участникам конкурса.

При проведении конкурсов устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

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

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

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в законную силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой

стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

б) внесение претендентом на счет, указанный в пункте 2 настоящей 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 пункте 6 конкурсной документации.

11. Форма заявки на участие в конкурсе и порядок её заполнения.

1) Заявка на участие в конкурсе подается по установленной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации (приложение № 3).

2) Заявитель вправе подать в отношении одного лота только одну заявку. Заявка подается в письменной форме.

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

4) Заявка на участие в конкурсе должна включать в себя сведения о претенденте и приложение документов:

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

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

- ФИО и номер телефона контактного лица;

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

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

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

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

- документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов;

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

- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

- 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.

5) В заявке заполняются все разделы и все данные установленной формы.

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

6) В случае, если заявка подается на участие в конкурсе на право заключения договоров управления по нескольким многоквартирным домам, включенным в лот, то претендент на участие в конкурсе подает одну заявку на один лот с указанием в разделе 1 заявки информации по всем многоквартирным домам, включенным в лот.

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

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

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

8) К заявке прикладываются документы, перечисленные в установленной форме заявки.

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

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

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

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

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

9) Претендент подает заявку на участие в конкурсе в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование открытого конкурса,

на участие в котором подается данная заявка, следующим образом: «Заявка на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами МО «Нагорное сельское поселение» лот № 1».

12. Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договор управления многоквартирными домами и предоставить обеспечение исполнения обязательств.

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирными домами и обеспечение исполнения обязательств в размере, указанном в пункте 16 настоящей конкурсной документации.

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров.

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

Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения собственника 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 имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

15. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств.

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет не более 30 дней с даты окончания срока направления собственнику помещений в многоквартирном доме подписанного управляющей организацией проекта договора управления многоквартирным домом.

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.

16. Размер обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом составляет:

Лот № 1 – 151 464,50 руб. (сто пятьдесят одна тысяча четыреста шестьдесят четыре рубля 50 копеек);

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией.

Срок представления обеспечения исполнения обязательств

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию).

17. 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.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом собственники вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

18. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом.

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

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

- право собственника помещения в многоквартирном доме 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.

19. Срок действия договора управления многоквартирным домом.

Срок действия договоров управления многоквартирным домом составляет 3 (три) года.

Условия продления срока действия договора управления многоквартирным домом на 3 месяца

Договор управления многоквартирным домом продлевается на 3 месяца, если:

1) если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок;

2) в случае передачи жилого помещения (жилых помещений) в многоквартирном доме в частную собственность и если большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

3) товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

4) другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или с иного установленного договором срока не приступила к его выполнению.

20. Проект договора управления многоквартирными домами.

Лот № 1 – приложение № 4.

АКТ № 1
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: п. Нагорный, ул. Горячкина, д.1 _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): нет _____
3. Серия, тип постройки: _____
4. Год постройки: 1988г. _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета: данные отсутствуют
6. Степень фактического износа на 01.01.2018 г.: 53 % _____
7. Год последнего капитального ремонта: нет _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:
нет _____
9. Количество этажей: 3 _____
10. Наличие подвала: есть _____
11. Наличие цокольного этажа: нет _____
12. Наличие мансарды: нет _____
13. Наличие мезонина: нет _____
14. Количество квартир: 48 комнат _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания):
нет _____
18. Строительный объем: ---- _____
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками:
1790,91 кв.м. _____
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 1315,6 кв.м. _____
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв.м. _____
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв.м. _____
20. Количество лестниц: 1 шт. _____
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 129,3 кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров: _____ кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): _____ кв. м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:
_____ кв.м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): нет _____

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Бет. Плиты	Износ 10%

2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпич	Износ 10%
3. Перегородки	Кирпичные	Износ 10%
4. Перекрытия междуэтажные Балконы	Чердачное - ж/б	Износ 20%
5. Крыша, кровля	Мягкая кровля	Износ 30%
6. Полы	Паркет	Износ 20%
7. Проемы: окна двери	2-ые створные, дверные проемы-простые	Износ 20%
8. Отделка наружная Лестничные марши Отделка: внутренняя	Оштукатурены, клеено, побелено	Износ 10%
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: радиаторы отопит. ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	Центральное отопление, канализация, ванны, телефонные сети, вентиляция	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ	Эл. снабжение, холод. водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, центральная котельная, газоснабжение	удовлетворительное

11. Крыльца Благоустройство: Отмостки и тротуары Покрытие дорожных территорий Зеленые насаждения	Отмостки и тротуары	удовлетворительное
---	---------------------	--------------------

АКТ № 2

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

1. Общие сведения о многоквартирном доме

3. Адрес многоквартирного дома: п. Сосновый бор, ул. Центральная, д.8 _____
4. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): нет _____
3. Серия, тип постройки: _____
4. Год постройки: 1980г. _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета: данные отсутствуют
6. Степень фактического износа на 01.01.2015г.: 42 % _____
7. Год последнего капитального ремонта: нет _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:
нет _____
9. Количество этажей: 5 _____
10. Наличие подвала: да _____
11. Наличие цокольного этажа: нет _____
12. Наличие мансарды: нет _____
13. Наличие мезонина: нет _____
14. Количество квартир: 60 _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания):
нет _____
18. Строительный объем: куб.м. _____
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 2675,7 кв.м. _____
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 2338,5 _____
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв.м.
20. Количество лестниц: 4 _____
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 337,2 кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров: _____ кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): _____ кв. м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: _____ кв.м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): нет _____

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Блочный	Износ 20%
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные,	Износ 10%
3. Перегородки	кирпичные	Износ 20%
4. Перекрытия междуэтажные Балконы	Чердачное – ж/б плиты	Износ 10%
5. Крыша, кровля	шифер	Износ 35%
6. Полы	деревянные	Износ 30%
7. Проемы: окна двери	2-ые створные, дверные проемы-простые	Износ 25%
8. Отделка наружная Лестничные марши Отделка: внутренняя	оклеено, побелено	Износ 30%
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: радиаторы отопит. ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	Центральное отопление, канализация, ванны, телефонные сети, вентиляция	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ	Эл. снабжение, холод. водоснабжение, водоотведение, центральная котельная	удовлетворительное

11. Крыльца Благоустройство: Отмостки и тротуары Покрытие дорожных территорий Зеленые насаждения	Отмостки и тротуары	удовлетворительное
---	---------------------	--------------------

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося
объектом конкурса

	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц)
--	---------------	------------------------	--

I. Содержание помещений общего пользования

1. Подметание полов _____ - _____ раз(а)
во всех _____ в неделю
помещениях общего пользования
2. Подметание полов _____ - _____ раз(а)
кабины лифта и _____ в неделю
влажная уборка
3. Очистка и влажная _____ - _____ раз(а)
уборка мусорных _____ в неделю
камер
4. Мытье и протирка _____ - _____ раз(а)
закрывающих _____ в месяц
устройств мусоропровода

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

5. Подметание _____ 1 _____ раз(а)
земельного _____ в неделю
участка в летний период
6. Уборка мусора с _____ 1 _____ раз(а)
газона, _____ в неделю
очистка урн
7. Уборка мусора на _____ 1 _____ раз(а)
контейнерных _____ в неделю
площадках
8. Сдвигка и _____ 1 _____ раз(а)
подметание снега _____ в неделю
при отсутствии снегопадов
9. Сдвигка и _____ по мере необхо-
подметание снега _____ димости. Начало
при снегопаде _____ работ не позднее

___6___ часов
после начала
снегопада

10. Вывоз твердых бытовых отходов ___2___ раз(а)
в неделю

III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

11. Укрепление водосточных труб, колен и воронок ___1___ раз(а)
в год

12. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки ___1___ раз(а)
в год

13. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования по мере необходимости в течение ___3___ дн. _____
(указать период устранения неисправности)

14. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей ___1___ раз(а)
в год

IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

15. Проведение проверка

<p>технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств</p>	<p>исправности канализационных вытяжек <u> 1 </u> раз (а) в год. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах <u> 1 </u> раз (а) в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов <u> 1 </u> раз (а) в год</p>
<p>16. Аварийное обслуживание</p>	<p>постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения</p>
<p>17. Дератизация</p>	<p><u> 1 </u> раз (а) в год</p>
<p>18. Дезинсекция</p>	<p><u> 1 </u> раз (а) в год</p>

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 многоквартирными домами, расположенными 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 многоквартирными
домами _____

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирными домами 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 или индивидуальных
предпринимателей: _____;

(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.)

« ____ » _____ 201_ г.

М.П.

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ (проект)
(Лот № 1)

пос. Нагорный

" ____ " _____ 2018 г.

_____, далее -
Управляющая организация, в лице _____ действующего на
основании _____, с одной стороны, и
_____, в лице
_____, с другой
стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании Жилищного кодекса РФ
по результатам открытого конкурса от _____ № _____ по отбору управляющей
организации для управления многоквартирными домами, заключили настоящий Договор
управления многоквартирными домами (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами МО «Нагорное сельское поселение», в соответствии со статьей 163 и частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации; Жилищным кодексом Российской Федерации; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме №491 от 13.08.2006 года, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами МО «Нагорное сельское поселение».

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация, за плату, и за счет собственника, осуществляет управление многоквартирными домами, согласно приложения 1, а именно осуществляет:

- выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени Собственника. Выступает агентом поставки

коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, обеспечивающими безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу;

- выбор организаций, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих техническое обслуживание, санитарное содержание, вывоз ТБО, текущий ремонт общего имущества жилого дома, а также заключение с ними договоров от имени собственника.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирных домах, в отношении которых осуществляется управление, включает в себя:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

5) В состав общего имущества не входят электротехническое, газовое, теплотребляющее (в.т.ч. батареи нагрева), водораспределительное оборудование внутри квартир и внутриквартирные сети.

2.4 Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения 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 собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора,

3.1.2. Оказывать услуги по выбору подрядных организаций и индивидуальных предпринимателей для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями к настоящему договору.. В состав общего имущества не входят электротехническое, газовое, теплотребляющее (в.т.ч. батареи нагрева), водораспределительное оборудование внутри квартир и внутриквартирные сети.

3.1.3. Выступать агентом поставки коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, обеспечивающими безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

3.1.4. Обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении, 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 содержанию земельного участка. Совместно с собственником определяет границы земельного участка. Бережно относиться к объектам благоустройства придомовой территории. Сохранению ландшафта, зеленым насаждениям.

3.1.8. Принимать от Собственника, арендатора, нанимателя плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2.) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

Управляющая организация вправе согласно п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ делегировать сбор платы с нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме. Собственники (наниматели) могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом, внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Управляющая организация вправе производить расчеты и сбор денежных средств с жителей и собственников через специализированные предприятия (расчетные центры) на основании заключенных договоров

Наймодатель жилого помещения, управляющая организация, иное юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которым в соответствии с настоящим кодексом вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель, вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.1.9. В случае установления платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты оставшейся части осуществляются в согласованном порядке, в том числе:

- По предоставлению компенсаций установленных льгот;
- Выделение целевых средств в объеме норм амортизации.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коэффициентов качества жилья, компенсаций и т. д.

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

3.1.13. 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.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) 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 30 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении, Управляющая организация обязан указать причины отказа;

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

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

3.1.16. Представлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

Средства капитального ремонта получаемые от собственника учитываются как средства целевого финансирования и расходуются по решению собственника (собрания собственников).

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

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

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления 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.

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

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17. настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение, пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, и коммунальные услуги, не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. 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 (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) 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).

3.1.29. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала¹, следующего за истекшим годом действия Договора, но не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока действия договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме .

3.1.30. В течении срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте, либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

В случае решения Собственником 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 собственником иного уполномоченного лица обеспечить реализацию 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.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на капитальный ремонт общего имущества, либо на иные цели, определенные решением Собственника.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату со страховой организацией.

3.1.35. При необходимости по решению общего собрания собственников заключать

договор кредитования проведения капитальных ремонтов.

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.34 и 3.1.35). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения 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.

3.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по настоящему Договору;

Средства на ремонт конструктивных элементов, ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования учитываются как средства целевого финансирования и расходуются в соответствии с графиком средних и текущих ремонтов.

3.1.39. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает:

- создание фонда целевого финансирования (фонда ремонта);
- страхование гражданской ответственности.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения.

3.1.40. Заключение договора страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию собственника многоквартирного дома копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.41. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Свердловской области организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.42. 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.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Владимирской области и МО «Нагорное сельское поселение».

3.1.45. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на сайте организации.

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 (за исключением п. 3.1.39).

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями настоящего Договора.

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

3.2.5. Готовить предложения по установлению мероприятий по сохранению объектов на предстоящий год

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника).

3.2.8. 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 (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии законодательством.

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

3.2.10 С разрешения собственника сдавать в аренду не жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды, наружные стены многоквартирных домов. Доходы от сдачи в аренду указанного имущества общего пользования направлять на капитальный ремонт и использовать через целевой счет капитального ремонта в порядке установленном настоящим договором.

3.2.11. Приостановить выполнение обязательств и работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц (подрядчиков, исполнителей), если задолженность по оплате услуг управляющей организации составляет более 30% от общедомового сбора.

3.2.12. Осуществлять контроль за содержанием и использованием жилого помещения Собственником и принимать установленные законом меры в случае нарушения последним принятых на себя по настоящему договору обязательств.

3.2.13. По просьбе Собственника и дополнительному соглашению выполнять за отдельную плату работы, не связанные с обслуживанием общего имущества дома.

3.2.14. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.15. В случае не внесения Собственником оплаты за жилье и коммунальные услуги в полном объеме и в установленные сроки:

а) Начислять штрафные санкции в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после истекшего срока оплаты;

б) Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного уведомления (предупреждения) Собственника в случае, если у него имеется задолженность, превышающая 6 ежемесячных размеров платы.

3.2.16. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.17. В случае выявления факта проживания в жилом помещении лиц в количестве большем, чем зарегистрировано, (в течение месяца и более) производить начисление платы за коммунальные услуги на количество лиц, фактически проживающих в данном помещении. Факт проживания лиц в количестве большем, чем зарегистрировано, должен быть подтвержден составленным Управляющей организацией и не менее чем двумя собственниками помещений в многоквартирном доме актом. С указанным актом Собственник должен быть ознакомлен, без такого ознакомления акт считается недействительным.

3.2.18. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами и договором.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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 выполнение работ или совершение 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 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 мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

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

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 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, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах 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. Избрать на общем собрании собственников помещений группу из числа собственников дома для осуществления взаимодействия интересов собственников перед Исполнителем и осуществления взаимодействия с ней в перерывах между общими собраниями собственников помещений, а также определить места для размещения объявлений и информации Управляющей организации в целях исполнения ею обязательств по настоящему договору. Копии таких решений представить в адрес Управляющей организации.

3.3.8. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания общего имущества жилого дома и придомовой территории, другие действующие на территории РФ нормативные акты и условия настоящего Договора.

3.3.9. Использовать жилое и подсобные помещения, места и оборудование общего пользования, придомовую территорию без ущемления прав и свобод других граждан.

3.3.10. Выполнять _____ предусмотренные санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также решения общих собраний собственников жилых помещений данного дома принятых большинством голосов и более 51%. Собственник вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного Кодекса РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятого такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

3.3.11. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.12 . Своевременно извещать эксплуатирующую организацию (или в диспетчерскую службу Управляющей организации) о выявленных неисправностях в конструкциях и инженерных системах, а также о намерениях самостоятельного проведения работ, связанных с инженерными коммуникациями.

Телефон _____ адрес ее местонахождения: _____.

3.3.13. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.14. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.15. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.16. Обеспечивать в заранее согласованное с Управляющей организацией время беспрепятственный допуск в дневное время (при аварии - круглосуточно) в занимаемое помещение работников эксплуатирующей организации и аварийных служб для осмотра технического состояния помещения и санитарно-технического оборудования и проведения необходимых работ.

3.3.17. В заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний приборов учета.

3.3.18. Своевременно (в течение месяца) сообщать Управляющей организации сведения об изменениях в количестве проживающих (пользователей коммунальных услуг) в жилом помещении .

3.3.19. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.20. В течение 10 календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещение проинформировать об этом Управляющую организацию с предоставлением сведений о новом собственнике помещения в многоквартирном доме.

3.3.21. Ежемесячно, своевременно и в полном объеме осуществлять оплату по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества жилого дома и стоимости коммунальных услуг на основании предъявленных платежных документов (извещение-квитанция).

3.3.21. Самостоятельно либо за отдельную плату осуществлять уборку мусора в местах общего пользования, соблюдать санитарно-гигиенические нормы содержания в надлежащем порядке подвалы, чердаки, лестничные площадки и марши а так же иные места общего пользования.

3.3.23. Нести иные обязанности предусмотренные действующим на территории РФ законодательством.

3.3.24. В случае, если собственнику принадлежит на праве собственности нежилое помещение в многоквартирном доме и право на пользование такого помещения передано им третьим лица, Собственник обязан принять меры по обеспечению исполнения этими лицами настоящего договора.

3.Права сторон

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Через председателя совета многоквартирного дома, совет дома осуществляет контроль над 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. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение председателя совета, 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 выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 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 предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации устранения недостатков , 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 соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами МО «Нагорное сельское поселение».

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

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Размер платы для Собственника устанавливается:

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

В случае изменения цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору. Указанные приложения с измененной стоимостью работ и услуг предоставляются Собственнику в срок, установленный п. 3.1.23. настоящего Договора².

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами Владимирской области, МО «Нагорное сельское поселение».

4.4. 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 предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или уполномоченными лицами по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном 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 собственников жилых и

нежилых помещений 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. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели и арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет управляющей организации либо в соответствии с п.3.1.8 договора.

4.11. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором) не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.1.8. настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание

услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 5 к настоящему Договору.

4.18. 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 местного самоуправления.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. 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 Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. 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.

5.4. 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 в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

5.7. Если Общим собранием Собственников помещений либо собственником не принято решение о выполнении работ, не согласованы архитектурные решения, и отсутствуют средства (оплата) за работы которые необходимо выполнить для

надлежащего содержания общего имущества управляющая компания не несет ответственности за не соблюдение правил содержания и ремонта мест общего пользования жилого дома и жилых помещений.

5.8. Если управляющая организация привлечена к ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по содержанию и ремонту, которые она не исполнила по причине отсутствия на лицевом счете дома денежных средств, размер ущерба нанесенный управляющей организации в следствии наложения на нее штрафа или иных санкций возмещает собственник, в том числе путем списания средств с лицевого счета дома.

5.9. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления 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 5 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 положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию 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 (ОАТИ, МЖИ, 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;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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 (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения 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 причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), 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 (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) 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 (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены 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 управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников 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, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2. Договора);

- 7.1.2. По соглашению сторон.
- 7.1.3. В судебном порядке.
- 7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
- 7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.
- 7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.
- 7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.
- 7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) 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.
- 7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.
- 7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. 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.

8.2. 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, не зависящие 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 возможно 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 управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с «___» _____ 2018 года

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

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может продлеваться на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит 8 приложений.

Приложения:

1. Перечень многоквартирных домов общее имущество, которых является предметом договора на ___ л.

2. Перечень технической документации на Многоквартирные дома на ___ л.;

3. Перечень обязательных оказываемых услуг и работ по содержанию и текущему общему имуществу в Многоквартирном доме на ___ л.;

4. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на ___ л.

Реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель
собственника):

Управляющая организация:

(наименование
необходимости)

Собственника, при

(должность)

_____ (_____)

(подпись)
инициалы)

(фамилия,

печать Собственника (для организаций)

Паспортные данные (для Собственников
граждан):

_____ (_____)

(подпись)
инициалы)

(фамилия,

печать Управляющей организации

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

Банковские реквизиты:

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом

**Перечень многоквартирных домов общее имущество, которых является предметом
договора**

(Для определения состава общего имущества в многоквартирном доме
используется приложение к конкурсной документации № 1)

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом

**Перечень обязательных оказываемых услуг и работ по содержанию и текущему
общему имуществу в многоквартирном доме**

(Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту определяется в
соответствии с результатами открытого конкурса по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным домом)

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом

**Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном
Доме**

(Приложение к конкурсной документации № 1)