

# АДМИНИСТРАЦИЯ ГРЯЗОВЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

# П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 29.05.2024 | № | 1441 |

г. Грязовец

**О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации**

**для управления многоквартирным домом**

В соответствии с частью 4 статьи 161, частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,

**Администрация Грязовецкого муниципального округа ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, д. Фрол, д. 34.

2. Утвердить извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, д. Фрол, д. 34 (приложение 1).

3. Утвердить конкурсную документацию на проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, д. Фрол, д. 34 (приложение 2).

4. Разместить извещение о проведении открытого конкурса и конкурсную документацию на общероссийском сайте http://www.torgi.gov.ru и на официальном сайте администрации Грязовецкого муниципального округа Вологодской области в сети «Интернет».

Исполняющий обязанности

главы Грязовецкого муниципального округа А.В. Казунин

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

Грязовецкого муниципального округа

от 29.05.2024 № 1441

(приложение 1)

**ИЗВЕЩЕНИЕ**

**о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Вологодская область, Грязовецкий район, д. Фрол, д. 34**

**1. Основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс:** статьи 158, 161, 163 ЖК РФ; постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

**2. Организатор конкурса:** Администрация Грязовецкого муниципального округа Вологодской области

место нахождения:162000, Вологодская область, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58, кабинет 49

почтовый адрес: 162000, Вологодская область, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58, кабинет 49

адрес электронной почты: gkh@gradm.ru

контактный номер телефона: 8(81755)2-16-56

**3. Характеристика объекта конкурса:** подробная характеристика объекта конкурса приведена в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме конкурсной документации

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес многоквартирного дома | Вологодская область, Грязовецкий район, деревня Фрол, дом 34 |
| Год постройки | 1980 г. |
| Этажность | 2 |
| Количество квартир | 4 |
| Площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования | 267,5 кв.м/ 0 кв.м /174,2 кв.м. соответственно |
| Виды благоустройства | централизованное электроснабжение;  централизованное отопление;  централизованное газоснабжение;  централизованное водоснабжение;  централизованное водоотведение;  обращение с твердыми коммунальными отходами |
| Серия и тип постройки | жилое |
| Кадастровый номер многоквартирного дома | 35:28:0202033:45 |
| Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | 216,8 |

**4. Наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным дом**ом[[1]](#footnote-1):

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов;
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно - технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.

**4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг[[2]](#footnote-2):**

Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 18 (восемнадцать) руб. 02 коп. за 1 кв.м.

**6. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:**

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес многоквартирного дома | Перечень коммунальных услуг |
| Вологодская область, Грязовецкий район, деревня Фрол, дом 34 | 1. централизованное электроснабжение; 2. централизованное отопление; 3. централизованное газоснабжение; 4. централизованное водоснабжение; 5. централизованное водоотведение; 6. обращение с твердыми коммунальными отходами |

**7. Адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена:**

– Адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация:

1) http://www.torgi.gov.ru

2) <https://35gryazovetskij.gosuslugi.ru>

– Срок предоставления конкурсной документации: с 03.06.2024 по 28.06.2024

– Место предоставления конкурсной документации: конкурсная документация предоставляется по адресу: 162000, Вологодская область, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58, кабинет 49, в рабочие дни с 8-00 ч. до 17-00 ч., перерыв на обед с 12-00 ч. до 13-00 ч., при себе иметь электронный носитель

– Порядок предоставления конкурсной документации: конкурсную документацию можно получить у организатора конкурса после размещения настоящего извещения на официальных сайтах в сети «Интернет»: http://www.torgi.gov.ru и https://35gryazovetskij.gosuslugi.ru до окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (при себе иметь электронный носитель). Конкурсная документация предоставляется без взимания платы

**8. Место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе:**

Место подачи заявок на участие в конкурсе: 162000, Вологодская область, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58, кабинет 49;

Порядок и срок подачи заявки на участие в конкурсе: для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, установленной в соответствии с Приложением 4 к конкурсной документации. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме, в запечатанном конверте с указанием наименования конкурса.

Прием заявок осуществляется в рабочие дни с 03.06.2024 по 28.06.2024 в рабочие дни с 8-00 ч. до 17-00 ч., перерыв на обед с 12-00 ч. до 13-00 ч. Заявки, поданные позднее установленного срока, не принимаются.

**9. Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе:**

Вскрытие конвертов – 01.07.2024 в 08:00 часов по адресу: 162000, Вологодская область, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58, кабинет 49

Рассмотрение заявок – 01.07.2024 в 09:00 часов по адресу: 162000, Вологодская область, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58, кабинет 49

**10. Место, дата и время проведения конкурса:** 01.07.2024 в 13:00 часов по адресу: 162000, Вологодская область, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58, кабинет 49

**11. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе:**

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования), что в итоге составляет 241,02 руб.

Приложение 2

к постановлению администрации

Грязовецкого муниципального округа

от 29.05.2024 № 1441

**К О Н К У Р С Н А Я Д О К У М Е Н Т А Ц И Я**

**открытого конкурса по отбору управляющей организации для  
управления многоквартирным домом**

**Предмет конкурса:** право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса

**Объект конкурса:** общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: ***Вологодская область, Грязовецкий район, д. Фрол, д. 34***, на право управления которым проводится конкурс

**Организатор конкурса:**администрация Грязовецкого муниципального округа

**Источник финансирования**:платежи собственников и нанимателей помещений

2024 год

**Общие сведения о проведении конкурса**

* 1. **Основные понятия и определения**

Настоящая конкурсная документация разработана в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 (далее по тексту – Правила).

В целях настоящей конкурсной документации используемые понятия означают следующее:

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

**предмет конкурса –** право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: 162021, Вологодская обл., Грязовецкий район, д. Фрол, д. 34;

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

**организатор конкурса -** Администрация Грязовецкого муниципального округа Вологодской области;

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

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

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

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

**1.2. Информационное обеспечение проведения конкурса**

Информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - официальный сайт).

1. **Конкурсная документация и организация**

**осмотра объекта конкурса**

* 1. **Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, прилагается к настоящей конкурсной документации отдельным файлом (приложение 1).

* 1. **Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе**

Реквизиты счета:

ИНН 3509013047 КПП 350901001

УпрФин администрации Грязовецкого округа(Администрация Грязовецкого муниципального округа 252.30.002.1)

Казначейский счет 03232643195240003000

Банк: Отделение Вологда Банка России//УФК по Вологодской области, г. Вологда

БИК 011909101

Единый казнач.счет 40102810445370000022

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

Претендент и (или) другое заинтересованное лицо в течение дня, предшествующего дню проведения осмотра объекта конкурса согласно графику, уведомляет организатора конкурса о желании участвовать в осмотре. Представитель организатора конкурса организует доступ к осмотру объекта конкурса претендентов и других заинтересованных лиц. График проведения осмотров объектов конкурса: каждые 5

рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (приложение № 2).

* 1. **Перечень работ и услуг**

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, прилагается к настоящей документации отдельным файлом (приложение 3).

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

Плата за жилое помещение в многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истёкшим.

* 1. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом составляет 18 руб. 02 коп. за 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц.

* 1. **Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе**

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования), что в итоге составляет:

5%\*18,02 руб. \* 267,5 кв.м = 241,02 руб.

* 1. **Требования к претендентам конкурса**

При проведении конкурса 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 завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных), предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;

7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;

8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

* 1. **Форма заявки на участие в конкурсе, инструкция по ее заполнению**

Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением 4 к конкурсной документации. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. При подаче заявки на участие в конкурсе заинтересованное лицо дает согласие на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

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

1) сведения и документы о претенденте:

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

– фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

– номер телефона;

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

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

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

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

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

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

- копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 9 Конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

– копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, 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;

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом.

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 работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с конкурсной документацией срок, регистрируется организатором конкурса в журнале заявок (указывается наименование, организационно-правовая форма - для юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) - для индивидуального предпринимателя, дата, время и регистрационный номер заявки на участие в конкурсе). По требованию претендента организатор конкурса предоставляет для ознакомления журнал заявок, а также выдает расписку о получении такой заявки по форме согласно приложению 5.

Претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отозвавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки.

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

Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил, в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 71 и 93 настоящих Правил, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 ГК РФ.

В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 90 настоящих Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 76 настоящих Правил, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с [пунктом 78](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=70) настоящих Правил, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, предложившему одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавшему заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса.

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

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются победителю конкурса и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

Победитель конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 76](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=67) и [78](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=70) настоящих Правил (участник конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 71](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=66) и [93](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=76) настоящих Правил), принимает на себя обязательства выполнять работы и услуги, входящие в перечень работ и услуг, предусмотренный [подпунктом 4 пункта 41](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&dst=56) настоящих Правил, за плату за содержание и ремонт жилого помещения в размере, предложенном таким победителем (таким участником) конкурса.

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

Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями пункта 2.10 конкурсной документации договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

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

Обеспечение исполнения обязательств победителем конкурса представляется организатору конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса вместе с подписанным проектом договора управления многоквартирным домом.

Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца.

Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

,

где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;

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

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

- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=D70CCA85DFE66C7615D7EC3DE426A82590954246B103FB80CFDB4F859746B326D4D9BE6559030AC66CC1B20D242BBC928EF99E7E4BQCL) Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

Порядок оплаты определяется в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации:

от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме  
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

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

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

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

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

**2.16. Срок действия договоров управления многоквартирным домом**

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

– большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

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

**–**другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

– другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

**2.17. Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации**

Проект договора управления многоквартирным домом согласно приложению 6 к конкурсной документации.

Приложение № 1

к конкурсной документации

УТВЕРЖДАЮ

|  |
| --- |
| Первый заместитель главы Грязовецкого муниципального округа по инфраструктурному развитию |
| (должность, ф. и. о. руководителя органа |
| / А.В.Казунин |
| местного самоуправления, являющегося организатором конкурса, |
| 162000, Вологодская область, Грязовецкий район, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58 |
| почтовый индекс и адрес, телефон, |
| тел.: 8 (81755)2-16-56, факс: 8(81755) 2-18-44, gradmray@r09.gov35.ru |
| факс, адрес электронной почты) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « | 23 | » | мая |  | 2024 | г. |
| (дата утверждения) | | | | | |

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

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Адрес многоквартирного дома | | | | Вологодская область, Грязовецкий район, д. Фрол, д. 34 | | | | |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | | | | | | 35:28:0202033:45 | |
|  | | | | | | | | |
| 3. Серия, тип постройки | |  | | | | | | |
| 4. Год постройки | 1980 | | | | | | | |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета | | | | | | | 19 % | |
|  | | | | | | | | |
| 6. Степень фактического износа | | | - | | | | | |
| 7. Год последнего капитального ремонта | | | | | - | | | |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| сносу | - | | | | | |
| 9. Количество этажей | | 2 | | | | |
| 10. Наличие подвала | | имеется | | | | |
| 11. Наличие цокольного этажа | | | | | - | |
| 12. Наличие мансарды | | | - | | | |
| 13. Наличие мезонина | | | - | | | |
| 14. Количество квартир | | | | 4 | | |
| 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | | | | | | - |

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| непригодными для проживания | - |
|  | |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - | | |
| 18. Строительный объем | 1236 | куб. м |

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клет

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ками | 267,5 | кв. м |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир) | 267,5 | 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) | | 174,2 | | кв. м |
| 20. Количество лестниц | 3 | | | шт. |
| 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) | | | 16,8 | кв. м |
| 22. Уборочная площадь общих коридоров | | 18,7 | | 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 | 216,8 | |
| 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) | | 35:28:0201067:97 |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. | Фундамент | железобетонные плиты | | удовлетворительное |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные | | удовлетворительное |
| 3. | Перегородки | кирпичные | | удовлетворительное |
| 4. | Перекрытия |  | |  |
|  | чердачные |  | |  |
|  | междуэтажные | железобетонные плиты | | удовлетворительное |
|  | подвальные |  | |  |
|  | (другое) |  | |  |
|  | 5. Крыша | шифер | | удовлетворительное |
|  | Полы | дощатые | | удовлетворительное |
| 7. | Проемы |  | |  |
|  | окна | створные | | удовлетворительное |
|  | двери | простые | | удовлетворительное |
|  | (другое) |  | |  |
| 8. | Отделка |  | |  |
|  | внутренняя | оклеено и окрашено | | удовлетворительное |
|  | наружная |  | |  |
|  | (другое) |  | |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  | |  |
|  | ванны напольные |  | |  |
|  | электроплиты |  | |  |
|  | телефонные сети и оборудование |  | |  |
|  | сети проводного радиовещания |  | |  |
|  | сигнализация |  | |  |
|  | мусоропровод |  | |  |
|  | лифт |  | |  |
|  | вентиляция |  | |  |
|  | (другое) |  | |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  | |  |
|  | электроснабжение | скрытая проводка | | удовлетворительное |
|  | холодное водоснабжение | стальные трубы | | удовлетворительное |
|  | горячее водоснабжение | титан на дровах | | удовлетворительное |
|  | водоотведение | чугунные трубы | | удовлетворительное |
|  | газоснабжение | централизованное | | удовлетворительное |
|  | отопление (от внешних котельных) | централизованное | | удовлетворительное |
|  | отопление (от домовой котельной) |  | |  |
|  | печи |  | |  |
|  | калориферы |  | |  |
|  | АГВ |  | |  |
|  | (другое) |  | |  |
| 11. | Крыльца отмостка | прочие | | удовлетворительное |

Первый заместитель главы Грязовецкого муниципального округа по инфраструктурному развитию

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Казунин А.В. |
| (подпись) |  | (ф.и.о.) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ | 23 | ” | май | 202 | 4 | г. |

М.П.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 2  к конкурсной документации |

**ГРАФИК**

**проведения осмотра многоквартирного дома, в отношении которого**

**проводится конкурс**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Адрес  многоквартирного дома | Ответственное лицо  организатора конкурса | Даты проведения осмотров |
| 1 | 2 | 4 |
| Вологодская область, Грязовецкий район, д. Фрол, д. 34 | Время проведения осмотра объекта предварительно согласовать по телефону:  8(81755)2-16-56  Контактное лицо: Карташова Екатерина Сергеевна;  Мистюкова Светлана Александровна | 03.06.2024 |
| 10.06.2024 |
| 17.06.2024 |
| 24.06.2024 |

Приложение № 3

к конкурсной документации

УТВЕРЖДАЮ

|  |
| --- |
| Первый заместитель главы Грязовецкого муниципального округа по инфраструктурному развитию |
| (должность, ф. и. о. руководителя органа |
| / А.В.Казунин |
| местного самоуправления, являющегося организатором конкурса, |
| 162000, Вологодская область, Грязовецкий район, город Грязовец, улица Карла Маркса, дом 58 |
| почтовый индекс и адрес, телефон, |
| тел.: 8 (81755)2-16-56, факс: 8(81755) 2-18-44, gradmray@r09.gov35.ru |
| факс, адрес электронной почты) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « | 23 | » | мая |  | 2024 | г. |
| (дата утверждения) | | | | | | |

**ПЕРЕЧЕНЬ**

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

**в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ n/n** | **Наименование**  **работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ**  **и оказания услуг** | **Годовая плата (рублей)** | **Стоимость**  **на 1 кв. метр общей площади (рублей**  **в месяц)** |
| **1.** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания**  **несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов,**  **перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих**  **элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок,**  **внутренней отделки, полов) многоквартирных домов** |  |  |  |
| 1.1. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 2 раза в год |  |  |
| 1.2. | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами | 2 раза в год |  |  |
| 1.3. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов | 2 раза в год |  |  |
| 1.4. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов | 2 раза в год |  |  |
| 1.5. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов | 2 раза в год |  |  |
| 1.6. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | 2 раза в год |  |  |
| 1.7. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов | 2 раза в год |  |  |
| 1.8. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов | 2 раза в год |  |  |
| 1.9. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах | 2 раза в год |  |  |
| 1.10. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза в год |  |  |
| 1.11. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год |  |  |
| 1.12. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза в год |  |  |
| **2.** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания**  **оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,**  **входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме** |  |  |  |
| 2.1. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов | не реже 3 раза в год |  |  |
| 2.2. | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах | 1-2 раза в год, по заявкам |  |  |
| 2.3. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах | 1 раз в год, по заявкам |  |  |
| 2.4. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме | 1-2 раза в год, по заявкам |  |  |
| **3.** | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества**  **в многоквартирном доме** |  |  |  |
| 3.1. | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | 1 раз в месяц |  |  |
| 3.2. | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года | 2 раза в месяц |  |  |
| 3.3. | Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года | 4 раза в месяц |  |  |
| 3.3.1. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. | 4 раза в месяц |  |  |
| 3.3.2. | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | 6 раз в месяц |  |  |
| 3.3.3. | Очистка придомовой территории от наледи и льда | при необходимости или по заявкам |  |  |
| 3.4. | Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в теплый период года, в том числе: | 2 раза в месяц |  |  |
| 3.4.1. | Подметание и уборка придомовой территории | 2 раза в месяц |  |  |
| 3.5. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | ежедневно |  |  |
|  | **Всего затрат на содержание общего имущества МКД** |  |  |  |
|  | **Затраты на текущий ремонт общего имущества МКД: устранение повреждений конструктивных элементов; ремонт и восстановление работоспособности оборудования и инженерно-технического обеспечения (электрооборудования, систем отопления, водоснабжения, водоотведения)** |  |  |  |
|  | **Расходы на управление МКД** |  |  |  |
|  | **Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, всего, в том числе:** |  |  |  |
|  | **Плата на содержание жилого помещений МКД** |  | **57 844,20** | **18,02** |

Приложение № 4

к конкурсной документации

**ЗАЯВКА**

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

1. Заявление об участии в конкурсе

,

(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации  
или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

,

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

(номер телефона)

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

.

(адрес многоквартирного дома)

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

(реквизиты банковского счета)

.

2. Предложения претендента  
по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

.

Настоящим

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование)

организации или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

дает согласие на включение в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф.и.о.) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » |  | 200 |  | г. |

М.П.

Приложение № 5

к конкурсной документации

**РАСПИСКА**

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

Настоящая расписка выдана претенденту

(наименование организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

в том, что в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г.№ 75,

(наименование организатора конкурса)

принял(а) от него (нее) запечатанный конверт с заявкой для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами)

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Заявка зарегистрирована “ |  | ” |  | 200 |  | г. в |  |

(наименование документа, в котором регистрируется заявка)

под номером .

Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе

(должность)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф.и.о.) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ |  | ” |  | 200 |  | г. |

М.П.

Приложение № 6

к конкурсной документации

**Договор N \_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование), ОГРН N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Управляющая организация", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Устава, доверенности), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдана \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О./наименование органа местного самоуправления), именуем\_\_\_ в дальнейшем "Собственник", \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(паспортные данные/документ на основании которого осуществляется деятельность), имеющ\_\_ в собственности жилое (нежилое) помещение N \_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м в многоквартирном доме N \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), а также долю в праве общей собственности на общее имущество в данном Многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_, [пп. 10.5.6](#P226) настоящего Договора), именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, проведенного конкурсной комиссией, созданной постановлением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование органа местного самоуправления) от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_, протокола конкурсной комиссии от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_, с которым можно ознакомиться в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ при предъявлении документов, удостоверяющих личность.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56C6AC35591A2947503B29AA52A4B4EC007BD2A01E31AC14E180B41t1Y5G) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A63C4579AF2C37752E794A0221B14D003F47E05FC12DF511A154117CBtAY8G) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60CC5392F4C37752E794A0221B14D003F47E05FC12DF511A154117CBtAY8G) Российской Федерации, [Правилами](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A62CC569FF4C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC1521B0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A62CC569FF4C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC3511B0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными нормативными правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечнем работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ([пп. 10.5.3](#P223) и [10.5.4](#P224) настоящего Договора) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома ([п. 4.20](#P142) настоящего Договора) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1) адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3) серия, тип постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4) год постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5) этажность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6) количество квартир: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7) общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

8) общая площадь жилых помещений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

9) общая площадь нежилых помещений: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

10) степень износа по данным государственного технического учета: \_\_\_\_\_\_%;

11) год последнего комплексного капитального ремонта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

12) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

13) кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#P16) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечнем работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ([пп. 10.5.3](#P223) и [10.5.4](#P224) настоящего Договора). В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60C3539AF3C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC1531B0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, установленного качества ([пп. 10.5.5](#P225) настоящего Договора) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

1) холодное водоснабжение;

2) горячее водоснабжение;

3) водоотведение;

4) электроснабжение;

5) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

6) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с [ч. 4 ст. 155](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60CC5392F4C37752E794A0221B14D011F4260FF918CA044B4F161AC8A3D96B1410644975tBYDG) Жилищного кодекса Российской Федерации от нанимателей жилых помещений.

Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение положений [ст. 155](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60CC5392F4C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC8511A0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) Жилищного кодекса Российской Федерации на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.6. Требовать в соответствии с [ч. 4 ст. 155](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60CC5392F4C37752E794A0221B14D011F4260FF918CA044B4F161AC8A3D96B1410644975tBYDG) Жилищного кодекса Российской Федерации от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по [пп. 3.1.5](#P47) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения [пп. 3.2.3](#P85) настоящего Договора.

3.1.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для собственников-граждан, плата которых установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы 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 установленные сроки.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Управляющей (эксплуатирующей) организации, в соответствии с Перечнем технической документации на Многоквартирный дом ([пп. 10.5.2](#P222) настоящего Договора), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений Многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать Собственника помещений Многоквартирного дома и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

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

3.1.15. В случае предоставления Собственнику помещений Многоквартирного дома и нанимателям коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [пп. 3.4.4](#P112) настоящего Договора.

3.1.16. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ([пп. 10.5.4](#P224) настоящего Договора) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам помещений Многоквартирного дома в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.18. Информировать в письменной форме Собственника помещений Многоквартирного дома и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разд. 4](#P117) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.19. Выдавать Собственнику помещений Многоквартирного дома и нанимателям платежные документы не позднее 25-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.20. Обеспечить Собственника помещений Многоквартирного дома и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.25. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по [пп. 3.1.5](#P47) настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, в письменном виде каждому Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.27. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.29. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества.

3.1.31. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.32. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.33. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

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

3.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным 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 жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу 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.

3.1.36. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает страхование гражданской ответственности Управляющей организации.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями [п. 4.4](#P125) настоящего Договора.

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

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечнем работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ([пп. 10.5.3](#P223) и [10.5.4](#P224) настоящего Договора) для подписания.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

3.3. Собственник и наниматели помещений Многоквартирного дома обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять 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 почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

5) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

7) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

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

9) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

10) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с [разд. 4](#P117) настоящего Договора.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также 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;

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

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

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

3.4. Собственник помещений Многоквартирного дома имеет право:

3.4.1. Осуществлять 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с [п. 4.13](#P134) 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 возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [п. 3.1.26](#P69) настоящего Договора.

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

4. Цена Договора, размер платы за помещение

и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению, согласно [ст. ст. 249](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A63C4579AF2C37752E794A0221B14D011F42609FD1AC250130017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G), [289](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A63C4579AF2C37752E794A0221B14D011F42609FD1AC556120017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60CC5392F4C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC3571E0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G), [39](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60CC5392F4C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC3581E0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) Жилищного кодекса Российской Федерации по результатам открытого конкурса.

4.2. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ([пп. 10.5.3](#P223) и [10.5.4](#P224) настоящего Договора), в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемой как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями [п. п. 4.4](#P125) и [4.5](#P126) настоящего Договора, в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A62CC569FF4C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC1521B0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A62CC569FF4C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC3511B0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации 13.08.2006 N 491.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60C3539AF3C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC1531B0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с [пп. 3.1.19](#P62) настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный 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 с учетом исполнения условий настоящего 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 [п. 5.4](#P153) настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.10. Собственник и наниматели (арендаторы) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет N \_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и другие банковские реквизиты).

4.11. Неиспользование помещений Собственником или нанимателем 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ([пп. 10.5.3](#P223) и [10.5.4](#P224) настоящего Договора), ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части 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 исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник или наниматель 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 Многоквартирного дома и требовать с Управляющей организации в течение 2 (двух) рабочих дней с даты обращения 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 [пп. 3.1.5](#P47) настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после установления этой платы представить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей 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](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60C3539AF3C37752E794A0221B14D011F42609FD1BC1531B0017468DFFCA6B1D10674969BDB9BCt1Y7G) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, и Порядком изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность ([пп. 10.5.5](#P225) настоящего Договора).

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 органа местного самоуправления.

4.19. Собственник и наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.20. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.21. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

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.

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 уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению, срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника в размере: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более \_\_\_\_\_\_ минут в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.5](#P154) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных [п. 14 ст. 155](consultantplus://offline/ref=83498DA5A61C0A4D6F831ACF3F5BA0C56A60CC5392F4C37752E794A0221B14D011F4260EFC1FCA044B4F161AC8A3D96B1410644975tBYDG) Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. 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.

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

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей

организацией ее 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 помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [п. п. 6.2](#P169) - [6.5](#P176) настоящего Договора;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации.

6.2. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

- неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), 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 причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), 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 (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме 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;

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

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

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же или иных условиях по [пп. 3.2.4](#P86) настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в [абз. 1 пп. "а" п. 7.1.1](#P183) настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

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

8. Порядок разрешения споров

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 заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

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

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на \_\_\_\_\_\_ лет и вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями обеих Сторон.

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

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

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

10.5.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 1);

10.5.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса и перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (приложение № 2);

10.5.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом (приложение № 3);

10.5.4. Перечень коммунальных услуг (приложение № 4).

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Управляющая организация: |  | Собственник: |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**С О С Т А В**

**общего имущества в многоквартирном доме[[3]](#footnote-3)**

**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**

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

**в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса[[4]](#footnote-4)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ**  **и оказания услуг** |
| 1 | 2 | 3 |
|  |  |  |

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом[[5]](#footnote-5)**

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование работ (услуг)** |
| 1 | 2 |
| 1 | Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов |
| 2 | Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ |
| 3 | Заключение договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме |
| 4 | Заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг |
| 5 | Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества |
| 6 | Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме |
| 7 | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом |
| 8 | Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями [законодательства](consultantplus://offline/ref=9117A4155965D69EB0B17B85DE9262EB4C1816A5E8A255ABFCB1B1002A36C3D59F0C6E81259974C769h2N) Российской Федерации;  оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме |
| 9 | Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом |
| 10 | Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=9117A4155965D69EB0B17B85DE9262EB4C1816A5E8A255ABFCB1B1002A36C3D59F0C6E812D69hEN) Российской Федерации |
| 11 | Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом |
| 12 | Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со [стандартом](consultantplus://offline/ref=9117A4155965D69EB0B17B85DE9262EB4C161DA6E5A355ABFCB1B1002A36C3D59F0C6E8125997CCE69hBN) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 |
| 13 | Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме |
| 14 | Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке |

**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**коммунальных услуг[[6]](#footnote-6)**

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ (услуг)** |
| 1 |  |
| 2 |  |
| 3 |  |

**Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |

1. Подробное наименование работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме отражено в Перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. [↑](#footnote-ref-1)
2. Размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, на территории Грязовецкого муниципального округа утверждён постановлением администрации Грязовецкого муниципального округа от 27.01.2023 № 3374 (с последующими изменениями и дополнениями) [↑](#footnote-ref-2)
3. 1) В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (с последующими изменениями и дополнениями).

   2) Для определения состава имущества в многоквартирном доме используется Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса. [↑](#footnote-ref-3)
4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии с результатами открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. [↑](#footnote-ref-4)
5. Неотъемлемой частью настоящей конкурсной документации являются:

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

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

   Заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. [↑](#footnote-ref-5)
6. Перечень коммунальных услуг определяется наличием в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять собственникам коммунальные услуги по водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению и газоснабжению. [↑](#footnote-ref-6)