

Приложение № 2 к распоряжению
администрации муниципального
образования «Вельское»
от 07 июня 2017 года № 319-р

УТВЕРЖДАЮ:
Глава муниципального образования
«Вельское»

«07» июня 2017 года

И.А. Рогозин



КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
по отбору управляющей организации для управления
многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального
образования «Вельское» № 1/17

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. Инструкция участникам конкурса	3
1. Общие сведения	3
2. Правомочность участников конкурса	3-4
3. Разъяснение конкурсной документации	4
4. Внесение изменений и дополнений в конкурсную документацию	4
5. Количество конкурсных заявок	4-5
6. Затраты на участие в конкурсе	5
7. Отказ от проведения конкурса	5
8. Требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в конкурсе	5-6
9. Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе	6-7
10. Порядок формирования цены договора по лоту	7
11. Порядок, место, дата начала и дата окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе	7
12. Порядок и срок отзыва заявок на участие в конкурсе	7
13. Обеспечение заявок на участие в конкурсе	8
14. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе	8-9
15. Рассмотрение и оценка заявок на участие в конкурсе	9
16. Основания отклонения заявок	9
17. Порядок проведения конкурса	9-11
18. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса	11-13
19. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по выполнению договора управления многоквартирным домом	13-14
20. Изменение условий договора	14
21. Срок действия договора управления многоквартирным домом	14-15
22. Правовое регулирование	15
Глава 3. Образцы форм и документов	16
Форма №1	16-17
Форма №2	18
Форма №3	19
Форма №4	20
Глава 4. Проект договора управления многоквартирным домом	21-35
Приложения	36

ГЛАВА 1. Инструкция участникам конкурса

1. Общие сведения

Настоящая конкурсная документация разработана к открытому конкурсу по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «Вельское».

1. Наименование, место нахождения, почтовый адрес заказчика – администрация муниципального образования «Вельское», 165150, Архангельская область г. Вельск, ул. Советская, 33.

1.1. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе: УФК по Архангельской области (Администрация муниципального образования «Вельское» л/с 05243002140), ИНН 2907010999; КПП 290701001; БИК 041117001; ОГРН 1052907034762; ОКПО 51772951; Код ОКТМО 11605101; ОКВЭД 75.11.31. Счет №40302810900003000118 Отделение город Архангельск.

В платежном документе обязательно указать в назначении платежа: обеспечение заявки на участие в конкурсе на право заключения договора управления многоквартирным домом, по адресу: _____ (Лот № _____).

1.2. Порядок проведения осмотра объекта конкурса:

Осмотр объекта конкурса претендентами и другими заинтересованными лицами осуществляется каждые 5 рабочих дней в течение рабочего дня 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.

Осмотр объекта конкурса проводится по письменному заявлению претендента на участие в конкурсе или заинтересованного лица, направленному организатору конкурса за 2 рабочих дня до даты осмотра.

Проведение осмотров объекта конкурса осуществляется под руководством организатора конкурса. Сбор участников осмотра на территории многоквартирного жилого дома.

1.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса, в Приложении № 1 конкурсной документации.

1.4. Предоставление неполной информации, требуемой конкурсной документацией, предоставление недостоверных сведений или подача заявки, не отвечающей требованиям конкурсной документации, является риском претендента, подавшего такую заявку, который может привести к ее отклонению.

2. Правомочность участников конкурса

2.1. К участию в открытом конкурсе приглашаются все юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала, а также индивидуальные предприниматели, претендующие на заключение договора.

2.2. Требования к претендентам, представившим заявку на участие в конкурсе:

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

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

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

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

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период;

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

3. Разъяснение конкурсной документации

3.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме запрос о разъяснении положений конкурсной документации (Форма № 3) с учетом его поступления к организатору конкурса не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, по адресу, указанному в Извещении о проведении конкурса.

3.2. Организатор конкурса письменно ответит на любой запрос заинтересованного лица, связанный с разъяснением конкурсной документации, в течение 2 рабочих дней со дня получения указанного запроса.

3.3. Запросы, поступившие позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок, не рассматриваются.

3.4. В течение 1 рабочего дня со дня направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте в сети «Интернет» для размещения торгов (конкурсов) (далее – официальный сайт) - <http://www.torgi.gov.ru>, указанном в Извещении о проведении конкурса с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

4. Внесение изменений и дополнений в конкурсную документацию

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

4.2. Претенденты, использующие конкурсную документацию на официальном сайте, самостоятельно отслеживают возможные изменения, внесенные в извещение о проведении открытого конкурса и в конкурсную документацию.

Организатор конкурса не несет ответственности в случае, если претендент не ознакомился с изменениями, внесенными в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию, размещенными и опубликованными надлежащим образом.

5. Количество конкурсных заявок

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

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

6. Затраты на участие в конкурсе

Претендент несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей своей конкурсной заявки, организатор конкурса не отвечает и не имеет обязательств оплатить эти расходы независимо от результатов конкурса.

7. Отказ от проведения конкурса

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

7.2. Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязан разместить извещение об отказе от проведения открытого конкурса на официальном сайте.

7.3. В течение 2 рабочих дней со дня принятия указанного решения организатор конкурса обязан направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса).

7.4. Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

8. Требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в конкурсе

8.1. Претендент на участие в конкурсе подает заявку на участие в конкурсе в отношении определенного лота в письменном виде в запечатанном конверте. При этом на таком конверте указывается наименование конкурса и № лота, на участие в котором подается данная заявка. Претендент не обязан указывать на конверте свое наименование, почтовый адрес.

При получении конверта организатор конкурса выдает расписку о получении заявки (Форма № 2).

8.2. Заявка на участие в конкурсе в отношении определенного лота, которую предоставляет претендент, должна быть подготовлена согласно Формы № 1 и должна содержать следующие сведения и документы о претенденте:

1) Наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес, номер телефона - для юридического лица; фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства, номер телефона – для индивидуального предпринимателя.

2) Реквизиты банковского счета для возврата внесенных средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

3) Выписку из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц; выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей.

4) Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе. К таким документам относятся:

-для юридических лиц:

копия решения о назначении или об избрании, либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени участника конкурса без доверенности (далее – руководитель).

В случае если от имени участника конкурса действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени участника конкурса, подписанную руководителем участника конкурса с печатью, либо копию такой доверенности нотариально заверенную.

- для индивидуальных предпринимателей:

доверенность на представителя в случае, если от имени предпринимателя действует представитель, либо ее нотариально заверенную копию.

5). Документ, подтверждающий внесение средств, в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

6). Копии документов, подтверждающих соответствие претендентов требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, являющихся предметом конкурса.

7). Копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

8). Реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - лица, принявшие 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.

9. Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе

9.1. Заявка на участие в конкурсе в отношении определенного лота, а также вся документация, связанная с заявкой, должны быть написаны на русском языке.

9.2. Все документы в отношении определенного лота, предоставленные претендентом, должны быть скреплены печатью и заверены подписью руководителя (уполномоченного лица) - для юридических лиц, подписаны физическими лицами собственноручно. Все документы должны иметь четкую печать текстов. Комплект по лоту должен быть отпечатан, прошит, пронумерован, представлен в виде одного тома с указанием на обороте последнего листа заявки количества страниц. Документы, для которых установлены специальные формы, должны быть составлены в соответствии с этими формами, представленными в Главе 3 настоящей документации о конкурсе «Образцы форм и документов».

9.3. Документы заявки в отношении определенного лота представляются в оригинале либо в установленных настоящей инструкцией случаях - в заверенных надлежащим образом копиях.

Копия документа считается надлежаще заверенной в случае, если она заверена на каждой странице подписью участника - физического лица, либо подписью руководителя участника - юридического лица и скреплена печатью участника (в случае ее наличия).

Использование факсимиле недопустимо, в противном случае такие документы считаются не имеющими юридической силы.

Документы по лоту, предоставленные с нарушением данных требований, не будут иметь юридической силы.

9.4. Подчистки и исправления не допускаются, за исключением исправлений, скрепленных печатью и заверенных подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) или собственноручно заверенных (для физических лиц).

9.5. Представленные в составе заявки на участие в конкурсе документы не возвращаются участнику конкурса.

9.6. Если в документах, входящих в состав заявки на участие в конкурсе в отношении определенного лота, имеются расхождения между обозначением сумм прописью и цифрами, то конкурсной комиссией принимается к рассмотрению сумма, указанная прописью.

9.7. После окончания срока подачи заявок не допускается внесение изменений в заявку на участие в конкурсе.

10. Порядок формирования цены договора по лоту

10.1. Цена договора по лоту определяется путем суммирования стоимости каждой работы и услуги, входящих в перечень обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса.

10.2. Претендент производит расчёт оплаты за содержание и ремонт жилья, а также расчет общей стоимости дополнительных работ и услуг.

10.3. При объединении в один лот нескольких объектов разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

10.4. Цена договора по лоту, предложенная претендентом на конкурс остается твердой (фиксированной) на весь период действия договора.

10.5. Валюта, используемая для формирования цены договора и расчетов по лоту российский рубль.

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

11.1. Для участия в конкурсе претендент подает заявку на участие в конкурсе в отношении определенного лота в срок и по форме, которые установлены настоящей документацией.

11.2. Возможность электронной формы участия в конкурсе не предусмотрена.

11.3. Заявка подается по адресу организатора конкурса в кабинет №6, адрес указан в извещении о проведении конкурса.

11.4. Дата начала срока подачи заявок на участие в конкурсе: день, следующий за днем размещения на официальном сайте извещения о проведении конкурса.

11.5. Дата и время окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе: прием заявок на участие в конкурсе в отношении определенного лота прекращается в день рассмотрения заявок на участие в конкурсе непосредственно до начала вскрытия конвертов на участие в конкурсе, указанного в извещении о проведении открытого конкурса.

11.6. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе в отношении определенного лота, поступивший в срок, указанный в Извещении о проведении открытого конкурса, регистрируется организатором. По требованию претендента, подавшего конверт с заявкой на участие в конкурсе в отношении определенного лота, организатор конкурса выдает расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

11.7. Полученные после окончания приема заявок на участие в конкурсе заявки на участие в конкурсе в отношении определенного лота не рассматриваются, в тот же день возвращаются претендентам, подавшим такие заявки.

12. Порядок и срок отзыва заявок на участие в конкурсе

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.

13. Обеспечение заявок на участие в конкурсе

13.1. Организатором конкурса установлено требование о внесении денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе (далее также – требование обеспечения заявки на участие в конкурсе). Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе и порядок его предоставления указаны в Извещении о проведении конкурса.

13.2. Каждый претендент, подающий заявку на участие в конкурсе, вносит средства на счет, указанный в Извещении о проведении конкурса.

13.3. Факт внесения претендентом денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе подтверждается платежным поручением (квитанцией в случае наличной формы оплаты) с отметкой банка об оплате.

13.4. Соответствующее платежное поручение с отметкой банка об оплате должно быть подано претендентом в составе документов, входящих в заявку на участие в конкурсе.

13.5. В случае отсутствия в составе заявки указанного выше платежного поручения (квитанции об оплате) с отметкой банка об оплате, претенденту, подавшему соответствующую заявку, отказывается в допуске к участию в конкурсе.

14. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе

14.1. Конкурсной комиссией вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе публично на своем заседании в день, время и месте, указанные в Извещении о проведении конкурса.

14.2. Претенденты, подавшие заявки на участие в конкурсе, или их представители вправе присутствовать на процедуре вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

14.3. Для участия в заседании конкурсной комиссии представители претендентов должны представить доверенность, уполномочивающую их на участие в процедуре вскрытия конвертов с заявками.

14.4. Присутствующие на заседании комиссии представители претендентов должны зарегистрироваться до начала заседания комиссии.

14.5. Непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении открытого конкурса и в конкурсной документации, конкурсная комиссия объявляет лицам, присутствующим при вскрытии конвертов, о возможности подать заявку на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до вскрытия конвертов с заявками.

14.6. С момента начала процедуры вскрытия конвертов с заявками претенденты не имеют права подать заявки, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе.

14.7. Конкурсная комиссия проверяет сохранность внешнего конверта перед его вскрытием. Представители претендентов, присутствующие при вскрытии конвертов с заявками, также могут удостовериться в сохранности представленных конвертов.

14.8. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе объявляются:

- наименование участника конкурса (для юридических лиц);
- фамилия, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя);
- наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией.

14.9. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, в день их поступления возвращаются организатором конкурса претендентам. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства указанным лицам в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.

14.10. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио и видеозапись процедуры вскрытия таких конвертов. При этом данное лицо, осуществляющее аудио- и видеозапись процедуры, не вправе передавать указанные записи для размещения или самостоятельно размещать в средствах массовой информации.

14.11. Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе размещается организатором конкурса на официальном сайте в день его подписания всеми присутствующими членами конкурсной комиссии.

15. Рассмотрение и оценка заявок на участие в конкурсе

15.1. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 2.2. настоящей Инструкции участникам конкурса.

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

15.3. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

16. Основания отклонения заявок

16.1. При рассмотрении заявок претендент не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в следующих случаях:

1). Непредставление в составе заявки документов, указанных в пункте 8.2. раздела 8. Инструкции участникам конкурса конкурсной документацией, либо наличие в документах, указанных в пункте 8.2. раздела 8. Инструкции участникам конкурса конкурсной документацией, недостоверных сведений о претенденте на участие в конкурсе.

2). Несоответствие претендента требованиям, установленным в соответствии с пунктом 1.2.2. Инструкции участникам конкурса конкурсной документацией.

3) Непредставление документа, подтверждающего внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

4). Несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации.

17. Порядок проведения конкурса

17.1. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе в отношении определенного лота.

Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

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

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

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

17.4. Указанный в пункте 17.3 настоящей инструкции участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

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

В случае, если указанная общая стоимость по лоту меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение по лоту. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса в отношении данного лота.

17.6. В случае, если участник конкурса в отношении определенного лота отказался выполнить требования, предусмотренные пунктом 17.5 настоящей инструкции, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг по данному лоту. В указанном случае победитель конкурса определяется в порядке, установленном пунктами 17.4 - 17.5 настоящей инструкции.

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

17.8. В случае, если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 17.2 настоящей инструкции размера платы по лоту за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса по лоту не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса по данному лоту.

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

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

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

17.11. Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

17.12. Организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства в отношении определенного лота, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса по лотам, за исключением участника конкурса в отношении определенного лота, сделавшего предпоследнее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ.

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

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

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

17.16. Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех нанимателей, собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренном законодательством.

18. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса

18.1. Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса предоставляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

18.2. Победитель конкурса 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 договора управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

18.3. В случае, если победитель конкурса в сроки, указанные в Извещении о проведении конкурса, не представил организатору конкурса подписанный 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.

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

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

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

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

18.8. Договор заключается только после предоставления участником конкурса, с которым заключается договор, обеспечения исполнения обязательств.

Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств указан в Извещении о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации.

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

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

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

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

проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

18.10. Предметом договора является управление многоквартирным домом за счет средств собственников помещений; лиц, принявших помещения и нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в целях оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставления коммунальных услуг пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение результатов управления многоквартирным домом деятельности

18.11. Источником финансирования по договору является плата собственников, лиц, принявших помещения, и нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией.

18.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по договору управления 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.

19. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по выполнению договора управления многоквартирным домом

19.1 Управляющая организации обязана предоставлять по запросу собственника помещения и (или) лица, принявшего помещения в многоквартирном доме, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

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

19.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом осуществляется Собственниками помещения и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положением раздела 6 настоящего договора;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

19.4. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

19.5. 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) пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного 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.

19.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии — лиц, пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

19.7. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности — их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

19.8. 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 вручается Собственнику под расписку.

19.9. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений и (или) лицам, принявшим помещения в многоквартирном доме, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

20. Изменение условий договора

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 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.

21. Срок действия договора управления многоквартирным домом

Срок действия договора управления многоквартирным домом: 5 года.

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений, и управляющей организацией. Управляющая организация в праве 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.

Договор управления может быть продлен на 3 месяца, в случае 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, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

22. Правовое регулирование

Взаимоотношения участников конкурса, конкурсной комиссии, организатора конкурса, возникающие в связи с проведением настоящего конкурса, регулируются законодательством Российской Федерации.

ГЛАВА 3. Образцы форм и документов

Форма № 1

Кому: Администрация МО «Вельское»

Куда: Архангельская область, Вельский район, г. Вельск, ул. Советская, д. 33.

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 вернуть 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, 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 предлагаю осуществлять на счет

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П. «_____» _____ 20____ г.

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

Настоящая расписка выдана претенденту _____

в том, что в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6.02.2006г №75, Администрация муниципального образования «Вельское» приняла от него (нее) запечатанный конверт с заявкой для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, по адресу: _____

Заявка зарегистрирована «_____» _____ 20__ года в _____ часов _____ минуты в журнале регистрации поданных заявок на участие в конкурсе под № _____.

Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе:

_____ (должность)

_____ / _____ /
 (подпись) (ФИО)

«_____» _____ 20__ год

Кому: Администрация МО «Вельское»

Куда: Архангельская область, Вельский район, г. Вельск, ул. Советская, д. 33.

Запрос о разъяснении положений конкурсной документации

Просим Вас разъяснить следующие положения конкурсной документации к открытому конкурсу на право заключения договора на _____

_____ ,
(указывается наименование конкурса)

а именно: _____
(указываются положения конкурсной документации, которые необходимо разъяснить)

Ответ на запрос прошу направить:

(наименование организации, почтовый адрес, телефон/факс, Ф.И.О. контактного лица)

Должность уполномоченного лица
участника конкурса
М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

Кому: Администрация МО «Вельское»

Куда: Архангельская область, Вельский район, г. Вельск, ул. Советская, д. 33.

Заявление об отзыве заявки на участие в конкурсе

Просим Вас отозвать заявку к открытому конкурсу на право заключения договора на

(указывается наименование конкурса)

поданную нами «___» _____ 20__ г. под №_____ .

Заявку прошу направить (выдать на руки):

(наименование организации, почтовый адрес, телефон/факс, Ф.И.О. контактного лица)

Должность уполномоченного лица
участника конкурса
М.П.

(подпись)

(Ф.И.О.)

Глава 4. Проект договора управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом (домами) по лоту № _____

г. Вельск

« _____ » _____ 201__ года

_____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании Устава с одной стороны, и

(Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещений на праве общей долевой собственности) являющ _____ собственником (ами) _____ общей площадью _____ кв.м., многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: _____

на основании _____ № _____ от « _____ » _____ года, выданного _____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного администрацией МО «Вельское», отраженных в протоколе рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от _____ 20__ года № _____.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Услуги по настоящему договору предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, находящимися в многоквартирном доме.

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. №491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290, иными положениями законодательства РФ, применимыми к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирных домах, указанных в Приложении №1 к настоящему договору «Список многоквартирных домов переданных в управление», в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику в многоквартирном доме и иным, пользующимся помещениями дома лицам (далее - пользователи), в порядке, установленном в разделе 3 настоящего Договора;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние отражены в техническом паспорте многоквартирного дома.

2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, а также в соответствии с изменением законодательства РФ. Включение в перечень услуг и работ дополнительных видов услуг и/или работ возможно только при условии, что между собственниками помещений дома и Управляющей организацией будет достигнута договоренность по вопросу об увеличении размера платы за содержание жилого помещения.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником определяются в соответствии с Правилами содержания общего имущества и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.5. Вопросы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме регулируются отдельным договором на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.6. Собственник вправе передать находящиеся в многоквартирном доме помещения по договору социального найма. В таком случае наниматель жилого помещения осуществляет права и обязанности Собственника, предусмотренные настоящим договором, за

исключением права созывать внеочередное общее собрание Собственников помещений и обязанности по несению расходов на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.7. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет Собственнику многоквартирного дома и пользователям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах Собственника договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.2. Состав предоставляемых Собственнику и пользователям коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

3.3. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, а также при условии подачи коммунального ресурса ресурсоснабжающей организацией.

3.4. Объем любой из коммунальных услуг, предоставляемых потребителям (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение - в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома) в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний соответствующего коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.5. Условия предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией Собственнику и пользователям многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно или с привлечением других лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, в соответствии с Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, включенным в конкурсную документацию проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации. Указанный Перечень обязательных работ и услуг приведен в Приложении №2 и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Ремонт и содержание имущества, являющегося частью квартиры (или нежилого помещения) и (или) предназначенного для обслуживания только одного помещения в доме, не является услугой, оказываемой Управляющей организацией по настоящему Договору. Услуги по уборке помещений общего пользования и уборке придомовой территории (содержание двора) на условиях настоящего договора не оказываются. Данные услуги могут быть оказаны на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений дома за дополнительную оплату.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги, в порядке указанном в разделе 3 настоящего Договора, Собственникам (нанимателям, арендаторам) и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.4. Вести лицевые счета Собственников в многоквартирном доме. Своевременно **не позднее 12 числа месяца, следующего за расчетным**, своими силами либо с привлечением третьих лиц (агентов), предъявлять им к оплате платежный документ (квитанцию) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

4.1.5. Производить начисления и сбор платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги собственникам, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда своими силами или с привлечением третьих лиц (агентов). Начисление платы за содержание жилого помещения может осуществляться как в отдельной квитанции, так и в квитанции вместе с платой за коммунальные услуги.

4.1.6. Обеспечивать предоставление Собственнику и пользователям помещений иных дополнительных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений за дополнительную плату в размере, утвержденном общим собранием собственников.

4.1.7. Проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы работ.

4.1.8. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, путем внесения данной информации в платежный документ.

4.1.9. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, представлять Собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год. Отчет представляется путем опубликования на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет раскрытие информации о своей деятельности в соответствии с законодательством РФ.

4.1.10. Хранить техническую документацию (технический паспорт дома), полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации.

4.1.11. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств (за дополнительную оплату) изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

4.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы _____, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить доведение до сведения Собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в платежном документе (квитанции).

4.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

4.1.14. По обращениям Собственников и пользователей помещений выдавать в соответствии с установленным расписанием справки установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

4.1.15. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.16. Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 30 дней с момента поступления соответствующего запроса.

4.1.17. Передать техническую документацию (технический паспорт) не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

4.1.18. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 3 рабочих дня до начала перерыва, при условии сообщения данной информации ресурсоснабжающей организацией.

4.1.19. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, если иной срок не согласован с Собственником, направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта).

4.1.20. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания в период **с 23-го по 25-е число текущего месяца** и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Предоставлять потребителю по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

4.1.21. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета производить их обслуживание, а именно: промывку фильтров, проведение очередных поверок.

4.1.22. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.23. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

4.1.24. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, а также коммунальных услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственника по оплате за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги.

4.1.25. Нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику в многоквартирном доме в результате действий Управляющей организации или привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

4.1.26. Осуществлять обработку персональных данных Собственника, включающую сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, уничтожение, распространение без использования сети общего пользования Интернет.

4.1.27. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими Федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. Принимать с учетом предложений Собственника решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

4.2.2. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Федеральными законами и договором — уплаты неустоек (штрафов, пеней). Принимать меры по взысканию с Собственника помещения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

4.2.3. Подписывать акты разграничения балансовой принадлежности сторон за содержание инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

4.2.4. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.5. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.2.6. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

4.2.7. Взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

4.2.7.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

4.2.7.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.7.3. Вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

4.2.8. По решению общего собрания собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.9. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

4.2.10. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

4.2.11. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения им обязанности допускать в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг).

4.2.12. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, предоставление отдельных коммунальных услуг.

4.2.13. Представлять интересы Собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

4.2.14. Не осуществлять уборку выгребных ям при невозможности откачки жидких отходов ассенизаторской машиной по причине наличия в яме посторонних предметов (железная, пластиковая, стеклянная тара и др.). Данные виды работ Управляющая организация вправе производить только после очистки выгребной ямы от посторонних предметов, которая должна быть произведена Собственниками помещений в доме за свой счет.

4.2.15. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.2.16. Управляющая организация вправе передать право на совершение следующих действий непосредственно ресурсоснабжающей организации, предоставляющей коммунальный ресурс:

- на право совершения всех действий, связанных с необходимостью обращения от своего имени в судебные органы и иные органы для взыскания задолженности с Собственников, в отношении которых исполняется настоящий Договор;

- на право начисления и сбор платежей за коммунальные услуги, в том числе на общедомовые нужды;

- на право совершения всех действий, связанных с ограничением или приостановлением предоставления коммунальных услуг, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

- на право внесения в платежные документы (квитанции) сведений о социальных льготах, выплатах и иных правах;

- на право получения бюджетных и иных целевых средств в счет оплаты за потребленную услугу Собственниками, имеющими право на меры социальной защиты,

с обязательным включением данных условий в договор поставки коммунального ресурса, заключенный с ресурсоснабжающей организацией.

4.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4.3. Собственник помещения обязан:

4.3.1. Своевременно (до **25-го числа месяца, следующего за расчетным, если иной срок не будет установлен законодательством РФ**) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

4.3.2. При наличии включения в договор, заключаемый Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией, условий, указанных в п. 4.2.16. настоящего Договора, Собственник вносит плату за коммунальные услуги, а так же плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая предоставляет коммунальный ресурс Управляющей организации, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов.

Внесение Собственником платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

4.3.3. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

4.3.3.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3.3.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования (в т.ч. радиаторов) осуществлять за свой счет.

4.3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарная мощность одновременно включенных приборов не должна превышать 2 кВт), дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

В случае если индивидуальный прибор учета электроэнергии находится внутри жилого помещения Собственник или наниматель обязаны обеспечить доступ работникам Управляющей организации в квартиру для проведения работ по выносу данного прибора учета на лестничную площадку. Работы по выносу индивидуального прибора учета электроэнергии из квартиры на лестничную площадку производятся Управляющей организацией в счет текущего ремонта общего имущества.

4.3.3.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

4.3.3.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических веществ, а в случае засорения канализации по вине Собственника- возместить фактические расходы Управляющей организации по ликвидации засора. Соблюдать правила пользования выгребных ям, не допускать сброса в выгребную яму мусора и отходов (железная, пластиковая, стеклянная тара и др.).

4.3.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных собственников.

4.3.4. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

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

4.3.4.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

4.3.4.3. При наличии индивидуального (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.3.4.4. При наличии технических возможностей устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, а также своевременно осуществлять поверку приборов учета.

4.3.4.5. Оплачивать за свой счет наравне с другими собственниками и нанимателями многоквартирного дома замену общедомовых приборов учета тепловой энергии, электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения или их составляющих при выходе указанных приборов учета из строя, либо в случае, если они не прошли очередную поверку.

4.3.4.6. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а так же дополнительных работ в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

4.3.4.7. Давать согласие на использование, обработку и передачу своих персональных данных.

4.3.5. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

4.3.5.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.5.2. В случае если перерыв в предоставлении коммунальных услуг превышает допустимую продолжительность, предусмотренную Правилами предоставления коммунальных услуг, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, газового оборудования, отключать электроприборы и бытовую технику от сети).

4.3.6. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

4.3.7. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом (-ых) помещении(-ях), возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

4.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

4.3.9. Обеспечивать сохранность пломб, установленных на приборах и схемах учета, находящихся в границах Собственника. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию обо всех нарушениях схемы учета и неисправностях в работе расчетных приборов учета, о нарушениях защитных и пломбирующих устройств приборов учета.

4.3.10. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.3.11. Соблюдать правила содержания домашних животных. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.3.12. Не ставить транспортные средства на расстоянии ближе 10 м. от стены многоквартирного дома.

4.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления. В случае если на отопительных приборах внутридомовой системы отопления в помещении, занимаемом собственником или нанимателем, установлены водоразборные устройства (шаровые краны и т. п.), собственник (наниматель) обязан сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, либо иным способом довести данную информацию до сведения Управляющей организации, а также обеспечить работникам Управляющей организации доступ в помещение для демонтажа указанных водоразборных устройств.

4.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

4.3.15. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4.4. Собственник помещения имеет право:

4.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

4.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах, в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.3. Вносить предложения по включению в планы работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

4.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

4.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

4.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

4.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.6. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных Федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

4.4.9. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4.4.10. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

4.4.11. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

5. РАЗМЕР ОПЛАТЫ, ВНОСИМЫЙ СОБСТВЕННИКОМ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

5.1. По настоящему Договору Собственник вносит плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги:

1.) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2.) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается равным размеру платы, определенному по результатам открытого конкурса по отбору Управляющей организации от _____ 20__ года.

Размер месячной платы за содержание жилого помещения на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия за 1 кв.м. общей площади помещения составляет:

- для благоустроенных многоквартирных домов – 18,69 руб./кв.м. (без учета НДС)

- для частично-благоустроенных многоквартирных домов – 19,23 руб./кв.м. (без учета НДС)

- для неблагоустроенных многоквартирных домов – 16,79 руб./кв.м. (без учета НДС)

- для аварийных многоквартирных домов – 12,69 руб./кв.м. (без учета НДС)

При отсутствии газового оборудования тариф уменьшается на стоимость его обслуживания – 1,06 руб./кв.м. (без учета НДС)

При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за их содержание составляет:

- для коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии – 0,88 руб./кв.м. (без учета НДС),

- для коллективных (общедомовых) приборов учета холодного водоснабжения – 0,38 руб./кв.м. (без учета НДС),

- для коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии – 0,33 руб./кв.м. (без учета НДС).

В жилом фонде с центральным водоснабжением и без центрального водоотведения собственниками помещений дополнительно оплачивается вывоз жидких бытовых отходов сверх нормативного показателя.

Уплачиваемые собственниками и нанимателями помещений в доме денежные средства в виде платы за содержание жилого помещения расходуются Управляющей организацией в первую очередь на управление многоквартирным домом и содержание общего имущества дома.

В случае исключения из состава работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома услуги по вывозу бытовых отходов в связи с изменением действующего законодательства, указанная услуга исключается из перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2 к настоящему договору). При этом размер платы за содержание жилого помещения изменяется на стоимость данной услуги. Принятие дополнительного решения общим собранием собственников в данном случае не требуется.

5.3. Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

- 5.4. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается ежемесячно исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством. Собственник помещения в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.6. Капитальный ремонт общего имущества проводится в соответствии с региональной программой «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области» (Постановление Правительства Архангельской области от 22.04.2014 N 159-пш (ред. от 28.10.2014) "Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Архангельской области").
- 5.7. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, если иной срок не будет установлен законодательством РФ.
- 5.8. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, ресурсоснабжающей организацией или привлеченными ими агентами, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.
- 5.9. При возникновении условий, оговоренных в п.п. 4.2.16., 4.3.2. настоящего Договора, плату за коммунальные услуги, а так же плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме Собственник помещения вносит непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая предоставляет коммунальный ресурс, либо через указанных такой ресурсоснабжающей организацией платежных агентов или банковских платежных агентов.
- 5.10. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Стоимость услуг будет включена в выставляемом платежном документе, с указанием вида работ.
- 5.11. Управляющая организация вправе с согласия общего собрания собственников заключать возмездные договоры с третьими лицами, направленные на получение дохода от использования общего имущества собственников многоквартирного дома, в таком случае доходы, полученные от исполнения таких договоров, распределяются следующим образом:
- 85 % от полученного дохода по решению общего собрания собственников может быть направлено на осуществление дополнительных мероприятий по ремонту многоквартирного дома, благоустройству территории, на выполнение безопасности собственников, реконструкцию мест общего пользования и т. д.;
 - оставшиеся 15 % от доходов являются вознаграждением Управляющей организации.
- 5.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги применяются новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта.
- 5.13. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 5.14. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения, отопления, а так же платы за коммунальные услуги в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.
- При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги (кроме платы по отоплению и на общедомовые нужды) 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, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 5.15. Услуги по содержанию текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организацией в пределах собранных средств.
- 5.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками помещения, а также Советом многоквартирного дома, если он выбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с его полномочиями путем:
- получения от Управляющей организации информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
 - составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положением раздела 6 настоящего договора;
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.
- 6.2. Контроль за поставкой коммунальных ресурсов надлежащего качества производится Управляющей организацией в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.
- 6.3. В случаях нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в предоставлении коммунальных услуг, составляется акт проверки в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 6.4. В случае причинения ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляется акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. и настоящим договором.

7.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

7.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги плательщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

7.5. В случае непредоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе требовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством.

7.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества многоквартирного дома вследствие недостаточного (неполного) финансирования собственниками необходимых затрат на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.8. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7.9. 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 (ураганы, грозы и т.д.), не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства.

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

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством. В случаях, предусмотренных пунктами 5.2., 5.3. настоящего Договора, заключения соглашения к договору не требуется.

8.3. Поводом и основанием для внесения изменений и дополнений в настоящий Договор являются:

- а) изменение действующего жилищного законодательства;
- б) предписания контролирующих органов;
- в) решения и определения суда.

8.4. Основанием для расторжения настоящего Договора являются:

- а) утрата Собственником права собственности на жилое или нежилое помещение в доме;
- б) ликвидация Управляющей организации;
- в) признание в установленном законом порядке дома непригодным для проживания;
- г) другие обстоятельства, предусмотренные законодательством РФ.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

- а) по соглашению сторон;
- б) на основании решения суда;
- в) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 2 (Два) месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;
- г) по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

8.6. Если до расторжения настоящего Договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

8.7. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Срок действия договора составляет **3 года**. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон фактически возникшие с **01 февраля 2016 года**.

9.2. Договор управления может быть продлен на 3 месяца, в случае 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;

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Наименование услуги	Периодичность	Стоимость на 1 м² Собщ. (руб./мес.)

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса

Виды работ
1.
2.

**Отчет Управляющей организации
о выполнении Договора управления многоквартирным домом**
по адресу _____ за 20____ год

Суммарная площадь помещений дома, не входящих в состав общего имущества (кв. м) ____.

Суммы (отдельно указывается НДС)	Содержание, руб.	Текущий ремонт, руб.	Капитальный ремонт, руб.	Всего, руб.
Долг на начало года				
Начислено				
Оплачено собственниками				
Получено доходов от предоставления общего имущества				
Затрачено				
Остаток				

Руководитель управляющей организации _____
М. П.

Информация об Управляющей организации

Полное наименование	
Место нахождения	
Сведения о государственной регистрации	
Режим работы	
Фамилия, имя, отчество руководителя	
Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб	
Реквизиты лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	