

Администрация Гремячинского городского округа

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации
Гремячинского городского округа
от 10.08.2021 г. № 366

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**открытого конкурса по отбору управляющей организации
для управления многоквартирными домами**

г. Гремячинск, 2021 год

Содержание конкурсной документации

1.	Общие положения.....	3
2.	Реквизиты банковского счета.....	4
3.	Порядок проведения осмотров.....	4
4.	Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.....	4
5.	Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме	5
6.	Требования к участникам конкурса.....	5
7.	Форма заявки на участие в конкурсе и утвержденная организатором конкурса инструкция по её заполнению.....	5
8.	Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договор управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств.....	7
9.	Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом.....	7
10.	Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств.....	8
11.	Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств.....	8
12.	Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.....	8
13.	Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договорам управления многоквартирным домом.....	8
14.	Срок действия договоров управления многоквартирным домом.....	9
15.	Проект договора управления многоквартирным домом.....	10
16.	Приложение № 1 Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса	
17.	Приложение № 2 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников	
18.	Приложение № 3 Форма заявки на участие в конкурсе	

1. Общие положения

1.1. Конкурсная документация составлена в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Понятия, термины и сокращения, используемые в настоящей конкурсной документации, применяются в значениях, определенных Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»:

1.2.1. **«организатор конкурса»** – орган местного самоуправления – Администрация Гремячинского городского округа (далее – организатор).

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

1.2.3. **«предмет конкурса»** - право заключения договоров управления домами в отношении объекта конкурса;

1.2.4. **«объект конкурса»** - общее имущество собственников помещений в домах, на право управления которыми проводится конкурс;

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

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

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

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

1.3. Конкурс проводится на основе следующих принципов:

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в домах в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в домах, надлежащего содержания общего имущества в домах, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

1.4. **Место, сроки и условия проведения конкурса** - указаны в извещении.

1.5. **Цена договора** - указана в извещении. Данная цена не может быть превышена при заключении договора по итогам конкурса.

1.6. **Источник финансирования** - платежи собственников и нанимателей за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленные из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

1.7. **Форма, сроки и порядок оплаты услуг** по управлению многоквартирным домом указаны в извещении. Преимущества на участие в конкурсе не предоставляются.

1.8. **Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные работы** за плату за содержание жилого помещения, размер которой указан в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

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

Получатель:

УФК по Пермскому краю (Управление финансов и налоговой политики администрации города Гремячинска, УФиНП администрации города Гремячинска, л/с 05563199230)
ИНН 5921035528
КПП 592101001
ОКТМО 57715000 в отделении Пермь г.Пермь
БИК 015773997
Казначейский счет 03232643577150005600
ЕКС 40102810145370000048

3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объектов конкурса и график проведения таких осмотров

Любым заинтересованным лицом (претендентом) может быть произведен осмотр домов лотов, являющихся объектом конкурса. Для этого необходимо направить в администрацию Гремячинского городского округа по адресу: г. Гремячинск, ул. Ленина, д.164А письменное заявление с указанием даты осмотра, осмотр производится согласно графику.

График проведения осмотров

Осмотр проводится каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее 23 сентября 2021 года.

4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Перечень указан в Приложении № 2 к конкурсной документации.

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

Платежные документы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг представляются не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Оплата производится до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6. Требования к участникам конкурса

При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

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

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

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

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

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

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

7. Форма заявки на участие в конкурсе и утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению

Форма заявки на участие в конкурсе утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Форма указана в приложении № 3 к конкурсной документации.

Инструкция по заполнению заявки

Претендент подает заявку на участие в конкурсе, составленную на русском языке в письменной форме в запечатанном конверте. Заявка подписывается руководителем, скрепляется печатью и не имеет юридической силы без приложенных документов согласно перечню документов к заявке.

Все данные и документы, поданные участниками, должны быть также заверены подписью руководителя и бухгалтером, печатью организации. При отсутствии приложения к заявке согласно перечню документов заявка участника подлежит вскрытию, но не может быть оценена конкурсной комиссией и будет отклонена как не соответствующая условиям конкурса.

Образец маркировки конверта с конкурсной заявкой

КУДА:

618270 Пермский край, г. Гремячинск, ул. Ленина, 164 а, каб. 402.

КОМУ: Администрация Гремячинского городского округа

ОТ КОГО:

(ФИО – для индивидуального предпринимателя, наименование организации – для юридического лица)

КОНКУРСНАЯ ЗАЯВКА

Открытый конкурс

«По отбору управляющей организации для управления домами»

Не вскрывать до 13.00 часов 24 сентября 2021 года

Порядок подачи заявок на участие в конкурсе

Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по утвержденной форме. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

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

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

-номер телефона;

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

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

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

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

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

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

-копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, установленным пунктом 6 Конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

-копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

Требовать от претендента представления документов, не предусмотренных конкурсной документацией, не допускается.

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.

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.

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, она рассматривается в установленном порядке.

В случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

8. Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договор управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств

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

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться:

- страхование ответственности управляющей организации,
- безотзывная банковская гарантия,
- залог депозита.

Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

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

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

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

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

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

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 и составляет:

- ЛОТ № 1 – 136 104,00 (Сто тридцать шесть тысяч сто четыре) рубля 00 копеек;
- ЛОТ № 2 – 11 829,00 (Одиннадцать тысяч восемьсот двадцать девять) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 3 – 601 689,00 (Шестьсот одна тысяча шестьсот восемьдесят девять) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 4 – 53 319,00 (Пятьдесят три тысячи триста девятнадцать) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 5 – 177 988,00 (Сто семьдесят семь тысяч девятьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 6 – 56 623,00 (Пятьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля 00 копеек;
- ЛОТ № 7 – 16 592,00 (Шестнадцать тысяч пятьсот девяносто два) рубля 00 копеек;
- ЛОТ № 8 – 323,00 (триста двадцать три) рубля 00 копеек;
- ЛОТ № 9 – 17 238,00 (Семнадцать тысяч двести тридцать восемь) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 10 – 4 406,00 (Четыре тысячи четыреста шесть) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 11 – 10 005,00 (Десять тысяч пять) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 12 – 14 328,00 (Четырнадцать тысяч триста двадцать восемь) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 13 – 3 385,00 (Три тысячи триста восемьдесят пять) рублей 00 копеек;
- ЛОТ № 14 – 1 493,00 (Одна тысяча четыреста девяносто три) рубля 00 копеек;
- ЛОТ № 15 – 375,00 (Триста семьдесят пять) рублей 00 копеек.

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться:

- страхование ответственности управляющей организации,
- безотзывная банковская гарантия,
- залог депозита.

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса обеспечение исполнения обязательств.

12. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом,

предусматривающий право собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги

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

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

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

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

14. Срок действия договоров управления многоквартирными домами

Срок действия договоров управления многоквартирными домами составляет 3 года, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

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

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

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

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

15. Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом)

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Гремячинск

«__» _____ 2021 г.

_____ ОГРН N _____, ИНН _____, именуем__ в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого помещения _____ (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица) (при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности), именуемые в дальнейшем «Собственник», являющихся собственником(ами) _____ (нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № _____, комнат(ы) в коммунальной квартире № _____) общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома по адресу _____ (далее – «**Многоквартирный дом**») (индекс, улица, номер дома) на основании _____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение) № _____ от "___" _____ г., выданного _____, (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы), именуемые далее "**Стороны**", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Цель договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен по итогам открытого конкурса по отбору управляющих организаций (протокол № _____ от «___» _____ 20__ г.).

2.2. Конкурс проводится, если:

- 1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;
- 2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;
- 3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;
- 4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома.

2.4. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, предоставленных и возложенных Собственниками на основании настоящего Договора, и руководствуется в своей деятельности нормами действующего законодательства.

3. Термины и понятия, используемые в договоре

3.1. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или)

нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Коммунальные услуги – электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.4. Управляющая организация - организация, обеспечивающая благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме.

3.5. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

3.6. Наниматель - лицо, которому предоставлено жилье на условиях договора найма.

4. Предмет договора

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.2. Состояние общего имущества указано в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, утвержденном организатором открытого конкурса по отбору управляющих организаций. Указанный Акт является Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества может быть изменен в порядке, установленном для изменения настоящего Договора.

4.4. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами в зависимости от степени благоустройства данного многоквартирного дома.

5. Права и обязанности Собственника

5.1. Собственник вправе:

5.1.1. требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

5.1.2. требовать устранения аварий на общем имуществе в установленные сроки;

5.1.3. требовать бесперебойного представления коммунальных услуг, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

5.1.4. получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества;

5.1.5. получать от Управляющей организации акты, устанавливающие факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору;

5.1.6. требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт 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, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;

5.1.7. собственники имеют другие права, предусмотренные жилищным законодательством.

5.2. Собственник обязан:

5.2.1. осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ;

5.2.2. поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

5.2.3. в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

5.2.4. обеспечить сохранность принадлежащего ему помещения и нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт имущества, не относящегося к общему имуществу;

5.2.5. обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время;

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

5.2.7. при обнаружении неисправностей (аварий, пожаров) внутриквартирного оборудования, общего имущества, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и (или) иную службу; при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей;

5.2.8. в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить Управляющей организации допуск в жилое и (или) нежилое помещение для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

5.2.10. ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета или общих (квартирных) и предоставлять сведения Управляющей организации в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным;

5.2.11. соблюдать правила пожарной безопасности;

5.2.12. вносить плату за все коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям;

5.2.13. нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

6. Права и обязанности Управляющей организации

6.1. Управляющая организация вправе:

6.1.1. требовать внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

6.1.2. требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором) время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время суток;

6.1.3. осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета;

6.1.4. приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правительством РФ, подачу Собственнику коммунальных ресурсов;

6.1.5. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

6.1.6. осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация обязана:

6.2.1. заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям, а также заключать с региональным оператором, предоставляющим услуги по сбору, вывозу, утилизации твердых коммунальных отходов, договоры на сбор, вывоз и утилизацию твердых коммунальных отходов, в случае отсутствия заключенных вышеуказанных договоров у собственников помещений в многоквартирном доме с ресурсоснабжающими организациями.

6.2.2. обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику круглосуточно, то есть бесперебойно, либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг;

6.2.3. самостоятельно или с привлечением других лиц в пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу. Внешние и эксплуатационные границы инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирных домов и границы эксплуатационной ответственности определены Приложением № 4 к настоящему договору;

6.2.4. устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в установленные сроки;

6.2.5. при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставлять Собственнику информацию о показаниях приборов учета;

6.2.6. по требованию Собственника производить в установленном Правительством РФ порядке изменение (снижение) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или)

с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;

6.2.7. вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения;

6.2.8. информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

6.2.9. организовывать и проводить работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации согласно графику подготовки многоквартирных домов к сезонной эксплуатации, согласованного с уполномоченным органом местного самоуправления;

6.2.10. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов;

6.2.11. предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров;

6.2.12. разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии;

6.2.13. предоставлять Собственникам и нанимателям платежные документы на оплату жилого и (или) нежилого помещения, коммунальных услуг не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

6.2.14. не позднее чем, за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора разместить 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, ежегодный отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора, включающий 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.

6.2.15. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;

6.2.16. осуществлять функции лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания;

6.2.17. прибыть на составление акта о состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего договора или досрочного расторжения;

6.2.18. организовать содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

6.2.19. обеспечивать свободный допуск работников организаций связи к сетям связи для их обслуживания и ремонта;

6.2.20. выполнять мероприятия по подготовке многоквартирного дома к отопительному сезону;

6.2.21. раскрывать информацию в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731;

6.2.22. нести иные обязанности, предусмотренные действующими жилищным законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия¹

7.1. Администрация Гремячинского городского округа:

7.1.1. обязана в течение 10 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора предоставить Управляющей организации сведения об имеющихся муниципальных помещениях в многоквартирном доме, в том числе нежилых и пустующих, представляемая информация должна

¹ Применяется при наличии в многоквартирном доме помещений, находящихся в муниципальной собственности.

содержать данные о нанимателях (арендаторах, ссудополучателях), а также о площади муниципального помещения.

7.1.2. в случае изменения данных о нанимателе (арендаторе, ссудополучателе) либо о статусе муниципального помещения, обязана письменно уведомить Управляющую организацию об этих изменениях в течении 5 рабочих дней с момента изменения данных.

7.2. Управляющая организация:

7.2.1. заключает с владельцами нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторами, ссудополучателями и др.), договоры на возмещение расходов на содержание и ремонт общего имущества, предоставление коммунальных услуг.

Владельцы нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности (арендаторы, ссудополучатели и др.) несут расходы по содержанию и ремонту общего имущества путем внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества, производят оплату за коммунальные услуги.

7.3. Наймодатель самостоятельно осуществляет начисление платы за пользование жилым помещением (плата за найм).

8. Цена договора и порядок расчетов

8.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

8.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

8.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

8.4. Собственники и наниматели помещений в многоквартирном доме вносят плату за все коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами – региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

8.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается сроком на один год и определяется в соответствии с размером платы за содержание и текущий ремонт, установленным органом местного самоуправления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников при согласовании стоимости услуг с Управляющей организацией в письменном виде (с наличием подписи руководителя Управляющей организации на листе согласования и/или смете расчета размера взноса с 1 кв.м).

8.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами.

8.7. Собственник помещения вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

8.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией и (или) ресурсоснабжающей организацией.

8.9. Наймодатель жилого помещения, управляющая организация, (в случае, установленном пунктом 5.2.12 настоящего договора - ресурсоснабжающая организация (в части оплаты коммунальных услуг)), которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также их представитель, вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

9. Срок действия настоящего договора

9.1. Срок действия настоящего Договора с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года (на 3 года).

9.2. Срок действия договора продляется на 3 месяца, если:

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

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

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 3 года после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

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

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору

11.1. Формы и способы осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору:

11.1.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору;

11.1.2. Управляющая организация обязана по истечении срока действия настоящего Договора предоставить отчет в письменной форме о выполнении обязательств по договору управления. Указанный отчет необходимо разместить 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.

11.2. Иные формы и способы осуществления контроля определяются в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

12. Обеспечение исполнения обязательств по договору

12.1. Исполнение обязательств по настоящему договору обеспечивается: страхованием ответственности Управляющей организации или безотзывной банковской гарантией или залогом депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется Управляющей организацией.

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

12.3. Управляющая организация в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

12.4. В случае, если управляющая организация в срок, предусмотренный пунктом 12.3. настоящего Договора, не предоставила организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), она признается уклонившейся от заключения договора управления многоквартирным домом.

13. Ответственность сторон

13.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13.2. Собственники помещений и наниматели помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить управляющей организации (в случае, установленном пунктом 5.2.12 настоящего договора - ресурсоснабжающей организации (в части оплаты коммунальных услуг)) пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

14. Прочие условия

14.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

14.2. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

14.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Собственников, один экземпляр, в котором расписываются все собственники помещений в многоквартирном доме, – для Управляющей организации.

14.4. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

14.4.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

14.4.2. Приложение № 2 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, утвержденном организатором открытого конкурса по отбору управляющих организаций».

14.4.3. Приложение № 3 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от конструктивных и технических параметров, этажности многоквартирного дома».

14.4.4. Приложение № 4 «Определение внешних и эксплуатационных границ инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление и границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием и инженерными сетями».

14.4.5. Приложение № 5 «Расчет размера платы стоимости работ по обслуживанию, содержанию систем внутридомового газового оборудования в многоквартирных домах на территории Гремячинского городского округа»

14.5. Приложения к договору, указанные в пункте 14.4 настоящего договора, соответствуют Постановлению Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

15. Юридические адреса и подписи сторон

Управляющая организация: (наименование организации) _____ ;
место нахождения: _____ ;
сведения о государственной регистрации _____ ;
режим работы _____ ;
фамилия, имя и отчество руководителя _____ ;
расчетный счет: № _____ в _____ ;
тел.: _____
адреса и номера телефонов диспетчерской и/или аварийной служб _____

Управляющая организация

Должность _____

Подпись _____

МП

Собственники:

(Ф.И.О. либо наименование юридического лица)

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирными домами
№ ___ от _____

АКТ

о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме № _____ по ул. _____

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
-
18. Строительный объем _____ куб. м
19. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
20. Количество лестниц _____ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
-
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
Фундамент		
Наружные и внутренние капитальные стены		
Перегородки		
Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое) Отделка внутренняя наружная (другое)		
Крыша		
Полы		
Проемы		
Окна		
Двери (другое)		
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для		

предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)		
Крыльца		

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом

Определение внешних и эксплуатационных границ инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление и границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием и инженерными сетями

1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, определяется внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса определяется место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, определяется место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием и инженерными сетями определяется:

а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стены квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

б) по инженерным сетям теплоснабжения – отвод к регистру (прибору) отопления;

в) по инженерным сетям горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

г) по инженерным сетям канализации – плоскость раструба тройника (крестовины), расположенного в помещении (квартире);

д) по инженерным сетям газоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);

е) по инженерным сетям электроснабжения и электрооборудования – отходящей от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.д.) провод квартирной электросети. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу многоквартирного дома.

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 много-
квартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по
адресу: _____

_____ .
(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим
возвратить
на счет: _____
(реквизиты банковского счета)

2. Предложения претендента
по условиям договора управления многоквартирным домом

_____ ,
(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

_____ ,
управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

_____ ,
(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

_____ ;
(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

_____ ;
(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

_____ ;
(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

_____ ;
(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

_____ .
(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

Настоящим _____

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование) организации или ф. и. о. физического лица,

_____ ;
данные документа, удостоверяющего личность)

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

_____ ;
(подпись)

_____ ;
(ф. и. о.)

« ____ » _____ 20 ____ г.

М. П.