****

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Лесосибирск

20.12.2024 №1955

«О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Лесосибирске»

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», во исполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с 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», Уставом города Лесосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1.  Утвердить конкурсную документацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Лесосибирске, согласно приложению № 1.

2. Утвердить состав комиссии для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Лесосибирске согласно приложению № 2.

3. Конкурсной комиссии по подготовке и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Лесосибирске провести отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами участвующими в конкурсе.

4. Муниципальному казенному учреждению «Управление городского хозяйства» (О.С. Лымарь) разместить информацию о проведении конкурса на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации    о проведении торгов по адресу: <http://www.torgi.gov.ru/>.

5. Руководителю управления делами и кадровой политики администрации города Лесосибирска Зориной Е. Н. опубликовать настоящее постановление в сетевом издании Муниципального образования город Лесосибирск <https://admles.ru/>.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы города по вопросам жизнеобеспечения П.Ф. Безматерных.

5. Постановление вступает в силу со дня опубликования.

Глава города А. В. Хохряков

Приложение №1

к постановлению

администрации города

от 20.12.2024 № 1955

**Конкурсная документация**

по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации

для управления многоквартирными домами

**1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса** (Приложение № 1 к конкурсной документации).

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

Внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе на счет: реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе: Получатель – банковский счет 03232643047220001900, ЕКС 40102810245370000011 (Муниципальное казенное учреждение «Управление городского хозяйства» л/с 05193Р08620), ИНН 2454021446, КПП 245401001, Банк получателя: Отделение Красноярск г. Красноярск // УФК по Красноярскому краю, г. Красноярск. БИК ТОФК 010407105.

назначение платежа - «Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Размер обеспечения исполнения заявки – Приложение № 3 к конкурсной документации.

Размер обеспечения заявки – Приложение №4 к конкурсной документации.

**3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса**

Осмотры заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса проводятся согласно графику, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

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

Во время осмотра заинтересованным лицам, претендентам будет обеспечен доступ в помещения общего пользования многоквартирного дома, в которых имеются общедомовые коммуникации. По заявлению заинтересованного лица, претендента может быть проведен осмотр отдельных объектов, входящих в состав имущества в многоквартирном доме.

**Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса**: Организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Осмотр проводится по предварительному согласованию. Контактное лицо Журова Марина Сергеевна тел. 8 (39145) 5 17 23.

**4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса** (приложение № 2 к конкурсной документации).

**5. Срок внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги**

Срок внесения платы собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме производится в соответствии с ч.1 ст. 153, п.1,ч.2, ст.154, ч.1 ст.155, ч.1 ст.158 Жилищного кодекса Российской Федерации не позднее 10 числа каждого месяца.

**6. Требования к участникам конкурса**

При проведении конкурсов устанавливаются следующие требования к претендентам:

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

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

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

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний 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 законную силу;

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

6) внесение претендентом на счет, указанный в пункте 2 настоящей конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия

конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в пункте 2 конкурсной документации.

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

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

**7. Форма заявки на участие в конкурсе**

Форма заявки на участие в конкурсе установлена в Приложении № 4 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (Приложение № 4 к конкурсной документации).

Ее можно также получить у организатора конкурса по адресу: г. Лесосибирск, ул. Мира , д.2, кабинет № 201.

**8. Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе**

8.1. Заявка на участие в конкурсе должна соответствовать форме, установленной Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее - Правила). При подаче заявки на участие в конкурсе заинтересованное лицо дает согласие на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, 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. N 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".

8.2. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

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

8.4. Заявка на участие в конкурсе должна включать в себя:

8.4.1. сведения и документы о претенденте:

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

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

номер телефона;

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

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

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

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

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

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

копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 6 настоящей 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;

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

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

8.5. Претендент на участие в конкурсе подает заявку на участие в конкурсе в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование открытого конкурса, на участие в котором подается данная заявка.

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

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

По требованию претендента организатор конкурса предоставляет для ознакомления журнал заявок, а так же выдает расписку о получении такой заявки. (Форма расписки о получении заявки на участие в конкурсе установлена в приложении № 5 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75).

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

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

9.1. Претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе. Непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности изменить или отозвать поданные заявки, а также подать заявку на участие в конкурсе взамен отозванной до начала процедуры вскрытия конвертов.

Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса.

9.2. Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (при наличии) (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

9.3. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам.

9.4. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным разделом 6 настоящей конкурсной документации.

9.5. 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.

**10. Порядок проведения конкурса**

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

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

10.3. Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного разделом 4 и приложением 2 настоящей конкурсной документации, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента.

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

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

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

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

Победитель конкурса, участник 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.

Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных [пунктами 71](consultantplus://offline/ref=B4139EE6A3359B8756A6909A50E79979FB1F8CA0BE712131826282D0FEDFC54A6B33C13626DECEDF4DF079A523874534499E227924Z8M) и [93](consultantplus://offline/ref=B4139EE6A3359B8756A6909A50E79979FB1F8CA0BE712131826282D0FEDFC54A6B33C13726DECEDF4DF079A523874534499E227924Z8M) Правил, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном [статьей 445](consultantplus://offline/ref=ABC49F0FE90BE2E0EB8ED96BF3A60AA63CB3F58AF20C7E67E2AE21A2262A1038BEAD30B5BAE4D5A527B8F64466EBC49E5C0877A26975A287dAU5I) Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только:

в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы

либо на основании решения общего собрания собственника помещений в многоквартирном доме.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом.

Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

**14. Размер и срок предоставления обеспечения исполнения обязательств**

14.1. Размер обеспечения исполнения обязательств указан в приложение № 3 к конкурсной документации.

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

**15. Порядок оплаты собственниками помещений работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, где собственники вправе производить оплату за фактически выполненные работы и оказанные услуги.**

Вместе с тем, перерасчет размера платы за услуги по содержанию общего имущества собственников жилых помещений в МКД возможен при наличии оснований производить перерасчет, в том числе в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. В случае, если потребитель  
не сообщает о непредоставлении ему такой услуги в письменном виде, услуга  
считается оказанной, а представленная квитанция подлежит оплате в полном  
объеме.

Для достижения баланса фактически предоставленных услуг по договору управления и предусмотренным договором управления размером платы  
предусмотрен порядок изменения размера платы за содержание жилого  
помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению,  
содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную  
продолжительность, утвержденный Правилами содержания имущества в  
многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства  
Российской Федерации от 13.08.2006 №491.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в  
письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

Факт нарушения качества услуг проверяется исполнителем с участием потребителя. А по итогам такой проверки составляется акт. Если факт нарушения качества услуги подтвердится, то в акте указывают: дату и время проведения проверки; выявленные нарушения; использованные в ходе проверки способы и методы выявления нарушений (например, визуальный метод); выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги. Акт составляется в количестве по числу лиц, участвующих в проверке, подписывается ими. При этом, один экземпляр обязательно передается потребителю. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

**16. Формы и способы осуществления собственником помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом**

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

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

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

**17. Срок действия договора управления многоквартирным домом**

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Срок действия договора управления многоквартирным домом составляет 3 (три) года. Указанные договоры могут быть продлены 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 (в соответствии со ст. 114 ЖК РФ) 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 Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домов.

**18. Проект договора управления многоквартирным домом** (Приложение № 6 к конкурсной документации). Приложение № 1

к конкурсной документации

Лот №1**АКТ**

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Лесосибирск, **ул. Портнягина, 12 А**

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

-

3. Серия, тип постройки -

4. Год постройки 2024

5. Степень износа по данным государственного технического учета -

6. Степень фактического износа - данные отсутствуют

7. Год последнего капитального ремонта -

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

9. Количество этажей 5

10. Наличие подвала есть

11. Наличие цокольного этажа -

12. Наличие мансарды -

13. Наличие мезонина -

14. Количество квартир 88

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 23 750,5

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 4 695,3 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4 309,9 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) 1 148,9 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 -

* 1. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

24:52:0010348:905

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | Свайный | Удовлетворительное |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Железобетонные панели | Удовлетворительное |
| 3. Перегородки | Железобетонные плиты | Удовлетворительное |
| 4. Перекрытия |  |  |
| чердачные |
| междуэтажные | Железобетонные плиты |  |
| подвальные |  | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша | Совмещенная утепленная | Удовлетворительное |
| 6. Полы |  | Удовлетворительное |
| 7. Проемы | ПВХ |  |
| окна |
| двери |  | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка | Оклейка обоями, штукатурка, побелка |  |
| внутренняя |
| наружная |  | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | - |  |
| ванны напольные |
| электроплиты | - |  |
| телефонные сети и оборудование | - |  |
| сети проводного радиовещания | - |  |
| сигнализация | - |  |
| мусоропровод | - |  |
| лифт | - |  |
| вентиляция | - |  |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | Электропроводка открытого типа | Удовлетворительное |
| электроснабжение |
| холодное водоснабжение | Центральное | Удовлетворительное |
| горячее водоснабжение | Центральное | Удовлетворительное |
| водоотведение | Центральное | Удовлетворительное |
| газоснабжение | Отсутствует | Удовлетворительное |
| отопление (от внешних котельных) | Центральное | Удовлетворительное |
| отопление (от домовой котельной) печи | - |  |
| калориферы | - |  |
| АГВ | - |  |
| (другое) |  |  |
| 11. Крыльца |  |  |

**АКТ**

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Лесосибирск, **ул. Портнягина, 14 А**

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

-

3. Серия, тип постройки -

4. Год постройки 2024

5. Степень износа по данным государственного технического учета -

6. Степень фактического износа - данные отсутствуют

7. Год последнего капитального ремонта -

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

9. Количество этажей 5

10. Наличие подвала есть

11. Наличие цокольного этажа -

12. Наличие мансарды -

13. Наличие мезонина -

14. Количество квартир 88

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 23 750,5

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 4 695,3 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4 309,9 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) 1 148,9 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 -

* 1. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

24:52:0010348:905

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | Свайный | Удовлетворительное |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | Железобетонные панели | Удовлетворительное |
| 3. Перегородки | Железобетонные плиты | Удовлетворительное |
| 4. Перекрытия |  |  |
| чердачные |
| междуэтажные | Железобетонные плиты |  |
| подвальные |  | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша | Совмещенная утепленная | Удовлетворительное |
| 6. Полы |  | Удовлетворительное |
| 7. Проемы | ПВХ |  |
| окна |
| двери |  | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка | Оклейка обоями, штукатурка, побелка |  |
| внутренняя |
| наружная |  | Удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | - |  |
| ванны напольные |
| электроплиты | - |  |
| телефонные сети и оборудование | - |  |
| сети проводного радиовещания | - |  |
| сигнализация | - |  |
| мусоропровод | - |  |
| лифт | - |  |
| вентиляция | - |  |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | Электропроводка открытого типа | Удовлетворительное |
| электроснабжение |
| холодное водоснабжение | Центральное | Удовлетворительное |
| горячее водоснабжение | Центральное | Удовлетворительное |
| водоотведение | Центральное | Удовлетворительное |
| газоснабжение | Отсутствует | Удовлетворительное |
| отопление (от внешних котельных) | Центральное | Удовлетворительное |
| отопление (от домовой котельной) печи | - |  |
| калориферы | - |  |
| АГВ | - |  |
| (другое) |  |  |
| 11. Крыльца |  |  |

Приложение № 2

к конкурсной документации

ПЕРЕЧЕНЬ работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Лот № 1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Виды работ** | Периодичность выполнения | **Портнягина, 12А** | | **Портнягина, 14А** | |
| Общая площадь помещений, кв.м. | 4309,9 | | 4309,9 | |
| Площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, кв.м. |  | |  | |
|  | Годовая плата, руб. | Стоимость на 1 кв.м. общей площади, (руб. в месяц) | Годовая плата, руб. | Стоимость на 1 кв.м. общей площади, (руб. в месяц) |
| **Содержание жилого помещения, в т.ч.:** |  | **980067,82** | **29,33** | **980067,82** | **29,33** |
| *Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, балок, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций:* | 2 раза в год | **53464,32** | *1,60* | **53464,32** | *1,60* |
| Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов |  | **334,15** | 0,01 | **334,15** | 0,01 |
| Работы, выполняемые в зданиях с подвалами |  | **334,15** | 0,01 | **334,15** | 0,01 |
| Работы выполняемые для надлежащего содержания стен МКД |  | **8687,95** | 0,26 | **8687,95** | 0,26 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД |  | **4343,98** | 0,13 | **4343,98** | 0,13 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния крыш МКД |  | **14034,38** | 0,42 | **14034,38** | 0,42 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц в МКД |  | **4678,13** | 0,14 | **4678,13** | 0,14 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД |  | **4343,98** | 0,13 | **4343,98** | 0,13 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок, внутренней отделки |  | **8019,65** | 0,24 | **8019,65** | 0,24 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу |  | **2004,91** | 0,06 | **2004,91** | 0,06 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся в общему имуществу МКД |  | **4343,98** | 0,13 | **4343,98** | 0,13 |
| Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров |  | **2339,06** | 0,07 | **2339,06** | 0,07 |
| *Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:* | 2 раза в год | **264648,38** | *7,92* | **264648,38** | *7,92* |
| Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения: |  | **103587,12** | 3,10 | **103587,12** | 3,10 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме |  | **73179,29** | 2,19 | **73179,29** | 2,19 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме |  | **87881,98** | 2,63 | **87881,98** | 2,63 |
| *Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД:* | *ежедневно* | **594790,56** | *17,80* | **594790,56** | *17,80* |
| Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (лестничные клетки) |  | **384943,10** | 11,52 | **384943,10** | 11,52 |
| Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД |  | **33415,20** | 1,00 | **33415,20** | 1,00 |
| Работы по содержанию придомовой территории, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и экплуатации МКД |  | **162063,72** | 4,85 | **162063,72** | 4,85 |
| Работы по содержанию контейнерных площадок |  | **14368,54** | 0,43 | **14368,54** | 0,43 |
| *Аварийно-диспетчерское обслуживание* |  | **67164,55** | *2,01* | **67164,55** | *2,01* |
| **Текущий ремонт общего имущества МКД, в т.ч.:** | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год | **209847,46** | **6,28** | **209847,46** | **6,28** |
| *Текущий ремонт конструктивных элементов* |  | **87547,82** | *2,62* | **87547,82** | *2,62* |
| фундаменты: восстановление поврежденных участков, отмосток, входов в подвал, вентпродухов |  | **1336,61** | 0,04 | **1336,61** | 0,04 |
| стены и фасады: герметизация швов и стыков, мелкий ремонт |  | **6348,89** | 0,19 | **6348,89** | 0,19 |
| кровля: усиление стропильной системы, смена кровли, смена водосточных труб |  | **20049,12** | 0,60 | **20049,12** | 0,60 |
| частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление перекрытий |  | **4343,98** | 0,13 | **4343,98** | 0,13 |
| смена и восстановление отдельных элементов оконных/дверных заполнений |  | **1336,61** | 0,04 | **1336,61** | 0,04 |
| восстановление или замена участков/элементов лестничных маршей, крылец, козырьков, подвалов |  | **1002,46** | 0,03 | **1002,46** | 0,03 |
| замена/восстановление отдельных участков полов |  | **668,30** | 0,02 | **668,30** | 0,02 |
| восстановление отделки стен, потолков, полов/внутренняя отделка подъездов и технических помещений |  | **52461,86** | 1,57 | **52461,86** | 1,57 |
| *Текущий ремонт инженерного оборудования* | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год | **122299,63** | *3,66* | **122299,63** | *3,66* |
| системы отопления: замена и восстановление отдельных элементов и частей |  | **43105,61** | 1,29 | **43105,61** | 1,29 |
| система электроснабжения: замена и восстановление |  | **18378,36** | 0,55 | **18378,36** | 0,55 |
| установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей элементов |  | **17041,75** | 0,51 | **17041,75** | 0,51 |
| замена и восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции |  | **6348,89** | 0,19 | **6348,89** | 0,19 |
| благоустройство придомовой территории: ремонт и восстановление тротуаров, дорожек, проездов |  | **16373,45** | 0,49 | **16373,45** | 0,49 |
| ремонт контейнеров и контейнерных площадок |  | **21051,58** | 0,63 | **21051,58** | 0,63 |
| **Управление МКД** |  | **135665,71** | **4,06** | **135665,71** | **4,06** |
| **Итого плата** |  | **2051684,80** | **39,67** | **2051684,80** | **39,67** |

Приложение № 3

к конкурсной документации

**Размер обеспечения исполнения обязательств**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № лота | Адрес | *Кх* -коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75 | *Рои* - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, (руб.) | *Рку* - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги,  (руб.) | *Ооу –* размер обеспечения исполнения обязательств  *Ооу=*  *Кх (Рои+Рку)*  (руб.) |
| 1 | ул. Портнягина, д. 12А;  ул. Портнягина, д. 14А; | 0,75 | 170 973,73  170 973,73 | 0 | 128 230,30  128 230,30 |

Приложение № 4

к конкурсной документации

**Размер обеспечения заявки**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № лота | Адрес | Общая площадь помещений, кв. м | Размер платы за содержание за 1 кв. м | Размер ежемесячной платы за содержание, руб. | Размер обеспечения заявки, руб. |
| 1 | ул. Портнягина, д. 12А; | 4 309,90 | 39,67 | 170 973,73 | 8 548,69 |
| ул. Портнягина, д. 14А | 4 309,90 | 39,67 | 170 973,73 | 8 548,69 |
| **Итого** | **8 619,80** | **-** | **341 947,47** | **17 097,38** |

Приложение № 5

к конкурсной документации

**ЗАЯВКА**

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

1. Заявление об участии в конкурсе

,

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

,

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

(номер телефона)

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

.

(адрес многоквартирного дома)

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

(реквизиты банковского счета)

.

2. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

.

Настоящим

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование)

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

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

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » |  | 202 |  | г. |

М.П.

Приложение № 6

к конкурсной документации

Проект

**ДОГОВОР**

управления многоквартирным домом

г. Лесосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

Муниципальное образование город Лесосибирск в лице Администрации города Лесосибирска, в лице главы города Хохрякова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя)

именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

(устава, доверенности и т.п.)

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее Договор), о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного Администрацией города Лесосибирска, отраженных в протоколе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_\_. Протокол хранится в Администрации города Лесосибирска (г. Лесосибирск, ул. Мира, 2).

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

Жилищным кодексом Российской Федерации;

Гражданским кодексом Российской Федерации;

[постановлением](consultantplus://offline/ref=3A2D3D1F0D6AB6C59AEE0A1E975E20F543F3638B3CA869A9315AA5DE96Y8b7E) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";

приказом Минстроя России от 08.09.2015 № 644/пр "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме" (зарегистрировано в Минюсте России 13.05.2016 № 42079);

постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"; правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170;

минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном [перечне](consultantplus://offline/ref=A0BF9A87FAD4EDF7BF30576830B31FB1C38CAB945B14D82127CAA14602456804B618311BE6387F08f0q4H) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

**2. Предмет Договора**

2.1. Предметом настоящего Договора является заключение Договора на управление многоквартирным домом по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Администрацией и Управляющей организацией.

2.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в домах.

2.3. Управляющая организация на основании протокола № \_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирными домами, обязуется обеспечивать управление многоквартирными домами, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, коммунальных услуг согласно условиям Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

в) проект, серия, тип постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки: **\_\_\_\_\_\_\_**;

д) этажность: \_\_\_;

е) количество квартир: **\_\_\_\_\_\_**; количество нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

ж) общая площадь с учетом летних помещений: \_\_\_\_\_\_ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних: \_\_\_\_\_\_\_кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

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

л) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

н) правовой акт о признании дома ветхим \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

о) площадь земельного участка, в составе общего имущества: \_\_\_\_\_\_\_кв. м;

п) кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в приложении № 2 к настоящему Договору и определяется с учетом минимального [перечня](consultantplus://offline/ref=A0BF9A87FAD4EDF7BF30576830B31FB1C38CAB945B14D82127CAA14602456804B618311BE6387F08f0q4H) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 и [постановлением](consultantplus://offline/ref=3A2D3D1F0D6AB6C59AEE0A1E975E20F543F3638B3CA869A9315AA5DE96Y8b7E) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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".

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

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к выполнению возникших по результатам конкурса обязательств не позднее чем через 30 дней с даты окончания срока направления Администрации подписанного Управляющей организацией проекта Договора.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое принимается на общем собрании собственников.

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

-интернета;

-телевидения;

-видеонаблюдения;

-обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

-другие дополнительные услуги

3.1.5. Подготавливать и представлять собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирном доме, в том числе о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в том числе и в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор.

3.1.6. Предоставлять иные услуги, определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.7. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 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», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном [перечне](consultantplus://offline/ref=A0BF9A87FAD4EDF7BF30576830B31FB1C38CAB945B14D82127CAA14602456804B618311BE6387F08f0q4H) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Договором.

3.1.8. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за наем от нанимателей жилых помещений.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирных домов, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.11. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирные дома и иные связанные с управлением такими домами документы, предусмотренные [Правилами](consultantplus://offline/ref=D28CBA874AFD220477204C9A31457974255666007BCE07F51C112B42EEFAA66082B54AE0AF8EC59BRAfAF) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости). Вести и хранить иную документацию, связанную с исполнением Договора. По требованию собственников знакомить с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах, о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.1.14. Предоставлять собственникам, нанимателям жилых помещений по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и жилых помещений, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.15. Информировать собственников и нанимателей жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.16. Предоставлять собственникам любую информацию по выполнению Договора в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса.

3.1.17. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственников и нанимателей жилых помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с 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 № 491.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

Факт нарушения качества услуг проверяется исполнителем с участием потребителя. По итогам проверки составляется акт,

Если факт нарушения качества услуги подтверждается, то в акте указывают: дату и время проведения проверки, выявленные нарушения, использованные в ходе проверки способы и методы выявления нарушений (например – визуальный метод), выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Акт составляется в количестве по числу участвующих в проверке, подписывается ими. Один экземпляр обязательно передается потребителю

Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

3.1.18. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод в целях содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.1.19. Информировать в письменной форме Администрацию, собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ и иным действующим законодательством.

3.1.20. Выдавать собственникам и нанимателям жилых помещений платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию собственников и нанимателей жилых помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально доле занимаемого ими помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. Обеспечить собственников и нанимателей жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов.

3.1.22. По требованию собственников и нанимателей жилых помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, платы за наем жилых помещений.

3.1.23. Представлять отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не ранее чем за один месяц и не позднее, чем за 15 дней до окончания срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании собственников, а также размещается в помещении Управляющей организации, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельных участков, на котором расположен многоквартирный дом. Отчет должен содержать 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.

3.1.24. На основании заявки собственников, нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирных домов.

3.1.25. Представлять интересы собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.26. При наличии договора поручения за отдельную, не регулируемую настоящим Договором плату собственников, в соответствии с решением общего собрания собственников заключить договор страхования общего имущества в многоквартирном доме со страховой организацией по рискам, указанным в договоре поручения. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство

ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.27. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домами документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирными домами.

3.1.28. Перечислять на расчетный счет Администрации денежные средства, собранные с нанимателей за пользование жилыми помещениями (платы за наем), находящимися в муниципальной собственности.

3.1.29. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении собственников, нанимателей жилых помещений, и вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства РФ от 17.07.95 № 713 с изменениями и дополнениями). Готовить необходимый пакет документов.

3.1.30. Своевременно извещать Администрацию об освободившихся жилых помещениях для последующего заключения договоров социального найма жилых помещений и заселения их гражданами в установленном порядке.

3.1.31. Ежеквартально представлять Администрации о произведенных начислениях нанимателям платы за наем жилых помещений, суммах сбора с нанимателей платы за наем и перечислений указанных денежных средств на расчетный счет Администрации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

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

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму пени, в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. На основании заявки собственников, нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра помещения(ий) собственников, нанимателей жилых помещений.

3.2.4. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

**3.3. Собственник и наниматели жилых помещений обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за наем (для нанимателей жилых помещений) с учетом всех пользователей услугами. В случае предоставления льгот, своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие их права на льготы и права на льготы лиц, пользующихся их помещениями.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственников и нанимателей жилых помещений при их отсутствии в городе более 24-х часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

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

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

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

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

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

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

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 07.00 час. В случае проведения ремонтных работ – с 20.00 час. до 08.00 час.;

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

3.3.4. При проведении собственниками, нанимателями жилых помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз свыше установленной нормы крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней следующие сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, возложена собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с центром жилищных субсидий;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения 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 для работников аварийных служб – в любое время.

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

3.4. Собственник имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с 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 № 491).

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.25 настоящего Договора.

**4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по результатам открытого конкурса, проведенного Администрацией, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником жилому (нежилому) помещению.

4.2. Цена Договора определяется:

стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, которая приведена в приложение № 2 к настоящему Договору;

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора, соразмерно доле собственников в праве общей собственности на общее имущество.

4.4. Размер платы за наем жилых помещений рассчитывается по тарифам.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги, плата за наем жилых помещений вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за наем жилых помещений вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.21 настоящего Договора. В соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

4.7. В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении об оплате оказанных услуг по настоящему Договору указываются: способ внесения оплаты, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, установленные тарифы на коммунальные услуги и платы за наем жилых помещений, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего Договора, платы за наем жилого помещения, сумма перерасчета, задолженности собственников и нанимателей жилых помещений по оплате жилых помещений за предыдущие периоды. В платежном документе указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений, размер предоставленных льгот и компенсаций (мер социальной поддержки) расходов на оплату жилых помещений, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.9. Неиспользование помещений собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.10. В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменяется в порядке, установленном 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 13.08.2007 № 491.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или при отсутствии собственников, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится согласно [Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории г. Лесосибирска, на 2017-2046 годы](http://kapremont53.ru/content/%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D0%B0-%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%B0-%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE-%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-%D0%B2-%D0%BC%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D1%85).

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.15 Ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, начислять плату за наем на основании договоров найма в соответствии с муниципальными правовыми актами. Размер начисленной платы указывать в платежном документе отдельной строкой, осуществлять начисление и сбор платы за наем жилых помещений. Перечислять денежные средства, фактически собранные за наем жилых помещений в бюджет муниципального образования «Город Лесосибирск» в срок до 15-го числа месяца, следующего за отчетным.

**5. Ответственность Сторон**

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, платы за наем, в том числе и при выявлении фактов, указанных в пункте 5.3 настоящего Договора, Собственник, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домах.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

**6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей** **организацией обязательств по Договору**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;

составления актов о нарушении условий Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения собственника с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

6.2. Собственник вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирных домов или в пределах земельных участков, на которых расположены Многоквартирные дома, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, 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.

6.3. Собственник вправе направлять запрос о представлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору. Управляющая организация обязана представить запрашиваемые документы по указанному запросу в течение 3 рабочих дней.

**7. Порядок расторжения и изменения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственника, в случае:

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

по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления этими домами;

на основании решения общего собрания собственников, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

многоквартирные дома окажутся в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; собственники регулярно не исполняют обязательства в части оплаты по настоящему Договору, о чем должны быть предупреждены не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать не менее чем за 2 месяца.

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

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты собственниками за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить собственников о сумме переплаты, получить от собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ими средств на указанный ими счет.

7.5. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.6. Внесение изменений в Договор по соглашению Сторон осуществляется в следующих случаях:

7.6.1. Изменения в соответствии с законодательством Российской Федерации регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги.

7.6.2 Увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг, но не более чем на десять процентов.

7.6.3. При внесении изменений в перечень работ и услуг, согласно приложению № 2 к настоящему Договору.

7.6.4. При изменении состава общего имущества в многоквартирном доме;

7.6.5. При возникновении или прекращении прав собственности.

**8. Особые условия**

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

**9. Форс-мажор**

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

**10. Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. и вступает в действие с момента подписания Сторонами.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

10.3. Срок действия Договора – 3 года. Срок действия Договора продлевается на 3 месяца, в случае если:

10.3.1. Большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10.3.2. Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;

10.3.3. Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания собственников жилья о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через один год после заключения Договора, в течение 30 дней с даты подписания Договора или с иного установленного таким Договором срока не приступила к их выполнению.

10.3.4. Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления (организатором конкурса) для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, не приступила к выполнению договора управления Многоквартирными домами.

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

10.5.Приложения к Договору, составляются Управляющей организацией и подписываются обеими Сторонами (Собственником и Управляющей организацией):

Приложения:

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ являющегося объектом конкурса.

2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4. Протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

**11. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Собственник (и) (представитель) Управляющая организация

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

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(подпись) Ф.И.О. (подпись) Ф.И.О

М.П.

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в городе Лесосибирске

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_

**АКТ**

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

**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 том числе с лоджиями \_\_\_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_\_ кв.м.

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 |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Фундамент |  |  |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены |  |  |
| 3. Перегородки |  |  |
| 4. Перекрытия |  |  |
| чердачные |
| междуэтажные |  |  |
| подвальные |  |  |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша |  |  |
| 6. Полы |  |  |
| 7. Проемы |  |  |
| окна |
| двери |  |  |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка |  |  |
| внутренняя |
| наружная |  |  |
| (другое) |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
| ванны напольные |
| электроплиты |  |  |
| телефонные сети и оборудование |  |  |
| сети проводного радиовещания |  |  |
| сигнализация |  |  |
| мусоропровод |  |  |
| лифт |  |  |
| вентиляция |  |  |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение |
| холодное водоснабжение |  |  |
| горячее водоснабжение |  |  |
| водоотведение |  |  |
| газоснабжение |  |  |
| отопление (от внешних котельных) |  |  |
| отопление (от домовой котельной) печи |  |  |
| калориферы |  |  |
| АГВ |  |  |
| (другое) |  |  |
| 11. Крыльца |  |  |

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в городе Лесосибирске

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  пп | Наименование работ и услуг | Периодичность, сроки выполнения |
|  | Ведение технической и иной, связанной с управлением многоквартирным домом, документации на многоквартирный дом | постоянно |
|  | Планирование и учет работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома | при проведении плановых и внеплановых осмотров |
|  | Планирование финансовых и технических ресурсов | постоянно |
|  | Проведение плановых и внеочередных осмотров, обследований общего имущества многоквартирного дома | согласно плану-графику |
|  | Ведение технической документации на переданные в управление объекты | постоянно |
|  | Организация и проведение подбора подрядных организаций для выполнения отдельных видов работ по обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома | при планировании работ по обслуживанию и ремонту общего имущества |
|  | Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества | при планировании работ по обслуживанию и ремонту общего имущества |
|  | Разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему законодательству и интересам собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающими организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним | до заключения договора |
|  | Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества многоквартирного дома | при выполнении условий п. 8 настоящего перечня |
|  | Контроль выполнения договорных обязательств, приемка выполненных работ по договорам с подрядными и ресурсоснабжающими организациями | постоянно |
|  | Оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг | по результатам приемки работ |
|  | Организация аварийно-диспетчерского обслуживания | постоянно |
|  | Организация расчетно-кассового обслуживания | в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем |
|  | Определение размера платы за жилищные услуги, формирование, изготовление, печать и доставка плательщикам счетов – квитанций | до 1 числа месяца, следующего за расчетным |
|  | Сбор платежей за жилищные услуги | в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем |
|  | Проведение перерасчетов платежей за жилищные услуги | по истечении расчетного года |
|  | Заключение договоров на оказание услуг по сбору платежей за жилищные услуги со специализированными организациями | в случае привлечения таких организаций |
|  | Анализ информации о поступлении денежных средств на лицевые счета плательщиков | постоянно |
|  | Выявление потребителей, имеющих задолженность по платежам за жилищные услуги, работа по погашению задолженности, принятие мер по взысканию задолженности в судебном порядке | постоянно |
|  | Организация регистрационного учета граждан (за исключением срочного оформления документов, выезда специалиста на дом) | в рабочие дни, один из которых для потребителей является выходным днем |
|  | Предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищных услуг и т.п. | в течение 3 рабочих дней со дня обращения |
|  | Рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер реагирования, направление ответов | в течение 3 рабочих дней со дня обращения |
|  | Контроль соблюдения собственниками, потребителями жилищных услуг правил пользования жилыми помещениями, правил эксплуатации общего имущества, других норм действующего законодательства и требований договора управления в рамках действующего законодательства | постоянно |

Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в городе Лесосибирске

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды работ | Периодичность выполнения |  | |
| Общая площадь помещений, кв.м. |  | |
| Площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, кв.м. |  | |
|  | Годовая плата, руб. | Стоимость на 1 кв.м. общей площади, (руб. в месяц) |
| Содержание жилого помещения, в т.ч.: |  |  |  |
| *Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий, балок, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций:* | 2 раза в год |  |  |
| Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов |  |  |  |
| Работы, выполняемые в зданиях с подвалами |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния крыш МКД |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц в МКД |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок, внутренней отделки |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся в общему имуществу МКД |  |  |  |
| Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров |  |  |  |
| *Работы, выполняемые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:* | 2 раза в год |  |  |
| Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления, водоотведения: |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме |  |  |  |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме |  |  |  |
| *Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД:* | *ежедневно* |  |  |
| Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (лестничные клетки) |  |  |  |
| Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в МКД |  |  |  |
| Работы по содержанию придомовой территории, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и экплуатации МКД |  |  |  |
| Работы по содержанию контейнерных площадок |  |  |  |
| *Аварийно-диспетчерское обслуживание* |  |  |  |
| Текущий ремонт общего имущества МКД, в т.ч.: | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |  |  |
| *Текущий ремонт конструктивных элементов* |  |  |  |
| фундаменты: восстановление поврежденных участков, отмосток, входов в подвал, вентпродухов |  |  |  |
| стены и фасады: герметизация швов и стыков, мелкий ремонт |  |  |  |
| кровля: усиление стропильной системы, смена кровли, смена водосточных труб |  |  |  |
| частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление перекрытий |  |  |  |
| смена и восстановление отдельных элементов оконных/дверных заполнений |  |  |  |
| восстановление или замена участков/элементов лестничных маршей, крылец, козырьков, подвалов |  |  |  |
| замена/восстановление отдельных участков полов |  |  |  |
| восстановление отделки стен, потолков, полов/внутренняя отделка подъездов и технических помещений |  |  |  |
| *Текущий ремонт инженерного оборудования* | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |  |  |
| системы отопления: замена и восстановление отдельных элементов и частей |  |  |  |
| система электроснабжения: замена и восстановление |  |  |  |
| установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей элементов |  |  |  |
| замена и восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции |  |  |  |
| благоустройство придомовой территории: ремонт и восстановление тротуаров, дорожек, проездов |  |  |  |
| ремонт контейнеров и контейнерных площадок |  |  |  |
| Управление МКД |  |  |  |
| Итого плата |  |  |  |

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в городе Лесосибирске

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_

Перечень

технической документации и иных

связанных с управлением многоквартирным домом документов

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | | Наименование документа | | | Кол-во листов | | Примечание | |
| 1. Техническая документация на многоквартирный дом | | | | | | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | | |  | |  | | |
| 2. | Акты осмотра  проверки состояния  (испытания) на  соответствие их  эксплуатационных  качеств обязательным  требованиям  безопасности: | | 2.1. инженерных коммуникаций |  | |  | | |
| 2.2. коллективных (общедомовых) приборов учета |  | |  | | |
| 2.3. индивидуальных приборов учета |  | | Для определения объемов  коммунальных ресурсов  потребителям,  проживающим в одном  жилом помещении | | |
| 2.4. механического оборудования |  | |  | | |
| 2.5. электрического оборудования |  | |  | | |
| 2.6. санитарно-технического оборудования |  | |  | | |
| 2.7. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) |  | |  | | |
| 2. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы | | | | | | | | |
| 3. | | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома | |  | | | |  |
| 4. | | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома | |  | | | |  |
| 5. | | Акты освидетельствования скрытых работ | |  | | | |  |
| 6. | | Протокол измерения шума и вибрации | |  | | | |  |
| 7. | | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | |  | | | |  |
| 8. | | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  | | | |  |
| 9. | | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  | | | |  |
| 10. | | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | |  | | | |  |

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случаях отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в городе Лесосибирске

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_

АКТ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию

и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Лесосибирск "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)

именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома [<1>](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Рабочий%20стол\конкурс%20МКД\Конкурс%2011.2016\Проект%20договора%20администрация.docx#P113))

являющегося собственником квартиры № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

(указывается решение общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме)

именуем\_\_ в дальнейшем "Исполнитель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) № \_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида работы (услуги) | Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги) | Единица измерения работы (услуги) | Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу | Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

2. Всего за период с "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. по "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(прописью)

рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(должность, ФИО) (подпись)

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

Примечания:

<1> В соответствии с [пунктом 4 части 8 статьи 161.1](consultantplus://offline/ref=ED002BAAFCB3B0357782DDC44BC36370C814FC4D2B5EE39C946399E37F2695E7DE84957C8F585E73vDB6L) Жилищного кодекса Российской Федерации председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<2> Минимальный [перечень](consultantplus://offline/ref=ED002BAAFCB3B0357782DDC44BC36370C814FC452A5CE39C946399E37F2695E7DE84957C8F595F76vDB0L) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

<3> Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<4> Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 6 к Договору управления

многоквартирным домом № \_\_\_

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в городе Лесосибирске

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_

схема

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,

устройств и оборудования между управляющей организацией

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и Собственником

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.



|  |
| --- |
| **Отопление**  до первого вентиля радиатора отопления в помещении **Собственника,** если нет вентиля то после перемычки  **ГВС**  до первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении  **Собственника**  **ХВС**  до первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении  **Собственника**  **Канализация**  до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении  **Собственника**  **Эл. сеть**  до нижнего контакта автоматического выключателя |

Приложение № 7 к Договору управления

многоквартирным домом № \_\_\_

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в городе Лесосибирске

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_

Реестр собственников помещений Многоквартирного дома

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | № помещен. | Ф.И.О. (наименование юридического лица) собственника помещения | Общая площадь помещен. (кв.м.) | Доля в праве общей собственности, в % |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| и т. д. |  |  |  |  |

Приложение № 2

к постановлению

администрации города

от 20.12.2024 № 1955

СОСТАВ

конкурсной комиссии по подготовке и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными в г. Лесосибирске

Безматерных Павел Федорович заместитель главы города по вопросам жизнеобеспечения, председатель комиссии;

Лымарь Ольга Сергеевна директор МКУ «УГХ», заместитель председателя комиссии;

Садреева Елена Александровна ведущий экономист отдела ЖКХ МКУ «УГХ», секретарь комиссии;

Члены комиссии:

Журова Марина Сергеевна начальник отдела ЖКХ МКУ «УГХ»;

Сошникова Елена Михайловна начальник планово-экономического отдела

МКУ «УГХ»;

Зимкина Ирина Алексеевна и.о. руководителя комитета - начальник отдела по управлению муниципальной собственностью;

Майборода Наталья Викторовна муниципальный жилищный инспектор

администрации города;

Чугунова Александра Николаевна начальник юридического отдела администрации города;

Депутаты Лесосибирского городского Совета депутатов (по согласованию).