



**АДМИНИСТРАЦИЯ
БЕЛОХОЛУНИЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.04.2018

№ 267

г. Белая Холуница

**О проведении конкурса по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным домом**

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

1. Провести 23 мая 2018 года открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.
2. Утвердить конкурсную документацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно приложению.
3. Отделу по управлению муниципальной собственностью и земельными ресурсами администрации Белохолуницкого муниципального района разместить информационное сообщение на сайте www.torgi.gov.ru, www.bhregion.ru.

Глава Белохолуницкого
муниципального района
Кировской области

Т.А. Телицина

Приложение

УТВЕРЖДЕНА

постановлением администрации
Белохолуницкого муниципального
района
от 19.04.2018 № 267

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
по проведению открытого конкурса на право заключения договора
управления многоквартирным домом

г. Белая Холуница
2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения о конкурсе
2. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
3. Реквизиты банковского счета для перечисления средств, в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе
4. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса
5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса
6. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения
7. Срок действия договора управления многоквартирным домом
8. Требования к участникам конкурса
9. Форма заявки на участие в конкурсе, инструкция по подготовке и заполнению заявки
10. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе
11. Основания для отказа допуска к участию в конкурсе
12. Порядок проведения конкурса
13. Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договор управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств
14. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом
15. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств
16. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом
17. Формы и способы осуществления собственниками помещений контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств
18. Размер обеспечения исполнения обязательств
19. Проект договора управления многоквартирным домом

Приложения:

- № 1. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, техническое состояние жилого дома.
- № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса.
- № 3. Форма заявки на участие в конкурсе.
- № 4. Форма расписки о получении заявки.
- № 5. Проект договора управления многоквартирным домом.

1. Общие сведения о конкурсе

1.1. Законодательное регулирование

Настоящий конкурс проводится на основании статьи 161,163 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Основные понятия и термины

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

Предмет конкурса - право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении объекта конкурса.

Объект конкурса - общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, на право управления которым проводится конкурс.

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

Организатор конкурса – администрация Белохолуницкого муниципального района.

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

Претендент - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе.

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

1.3. Информация о проведении конкурса

Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации:

получить конкурсную документацию о порядке проведения открытого конкурса можно по адресу организатора конкурса в рабочие дни с 8.00 до 12.00 часов и с 13.00 до 16.00 часов с **20.04.2018** до **18.05.2018** на основании письменного заявления любого заинтересованного лица, в течение 2-х дней со дня подачи заявления по адресу: г. Белая Холуница, ул. Глазырина, д. 6, а в день вскрытия конвертов до 9.00 часов.

Конкурсная документация предоставляется без взимания платы.

Конкурсная документация в электронном виде размещена на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, на сайте Администрации Белохолуницкого муниципального района www.bhregion.ru.

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

продолжительность приема заявок и документов для участия в конкурсе по **21.05.2018** включительно по адресу: г. Белая Холуница, ул. Глазырина, д. 6, каб. 213, в рабочие дни с 8-00 часов до 12-00 и с 13-00 до 16-00 часов.

Заявки подаются в письменной форме в запечатанном конверте. Одно лицо вправе подать одну заявку по форме, согласно приложению № 4 к конкурсной документации.

Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе:

вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе состоится в **16.00 часов 21.05.2018** по адресу: г. Белая Холуница, ул. Глазырина, д. 6, каб. 210, в присутствии представителей Претендентов, пожелавших принять в этом участие.

Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе:

рассмотрение заявок конкурсной комиссией состоится **22.05.2018 в 16.00 часов** по адресу: г. Белая Холуница, ул. Глазырина, д.6, каб.210.

Место, дата и время проведения конкурса:

открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, состоится **23.05.2018 в 13.00 часов** по адресу: г. Белая Холуница, ул. Глазырина, д. 6, каб.210.

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе:

составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах и составляет: 333,20 руб.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения – 12,00 руб./1кв.м. в месяц.

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

Акт по форме согласно приложению № 1 к конкурсной документации.

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

Сроки внесения по **18.05.2017** включительно на расчетный счет 40302810900210000005 в ПАО «Норвик Банк» г. Киров, БИК 043304728, получатель Управление финансов администрации Белохолуницкого муниципального района (администрация Белохолуницкого муниципального района Кировской области, л/с 05936030011), ИНН 4303001402, КПП 430301001.

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

4.1. Организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса организует 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.

4.2. При проведении осмотра объектов конкурса претендентам и другим заинтересованным лицам будет представлена возможность проведения визуальной оценки несущих ограждающих строительных конструкций жилого здания (зданий), инженерного оборудования и внутридомовых сетей (за исключением внутриквартирных), помещений, относящихся к общему имуществу дома, придомовой территории.

4.3. Осмотр многоквартирного дома проводится в 13-00: 23.04.2018, 02.05.2018, 10.05.2018.

5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса

Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, по форме согласно приложению № 2 к конкурсной документации.

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

Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения производится каждый месяц до 20 числа следующего за отчетным периодом.

7. Срок действия договора управления многоквартирным домом

Срок действия договора управления многоквартирным домом составляет 3 года. Срок действия указанного договора продлевается на 3 месяца, если:

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

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

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

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8. Требования к участникам конкурса

8.1. Соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

8.2. В отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации.

8.3. Деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

8.5. Отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

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

9. Форма заявки на участие в конкурсе, инструкция по подготовке и заполнению заявки

9.1. Форма заявки на участие в конкурсе и требования к ее оформлению:

9.1.1. Заявка оформляется в письменной форме, предусмотренной приложением № 3 к конкурсной документации. Претенденту выдается расписка в получении заявки по форме, предусмотренной приложением № 4 к конкурсной документации.

9.1.2. Претендент помещает заявку в запечатанный внешний конверт.

9.1.3. На внешнем и внутреннем конвертах должно быть указано:

наименование предмета конкурса;

слова «НЕ ВСКРЫВАТЬ до _____ час. _____ 20__ г.» с указанием времени и даты вскрытия конвертов, установленных конкурсной документацией;

наименование организатора, претендента.

9.1.4. Организатор принимает и регистрирует только запечатанный конверт.

9.1.5. Срок поступления заявки определяется по дате и времени регистрации в конкурсной комиссии, указываемой в расписке в получении конверта.

9.1.6. Документы в составе заявки обязательно должны находиться в порядке, предусмотренном настоящей конкурсной документацией.

9.1.7. Претенденту выдается расписка в получении заявки по форме, предусмотренной приложением № 4 к конкурсной документации.

9.1.8. Все документы, входящие в заявку, должны быть надлежащим образом оформлены, должны иметь необходимые для их идентификации реквизиты (бланк отправителя, исходящий номер, дата выдачи, должность и подпись подписавшего лица с расшифровкой, печать – в необходимых случаях). При этом документы, для которых установлены специальные формы, должны быть составлены в соответствии с этими формами. Сведения могут быть впечатаны в формы; допускается заполнять формы от руки печатными буквами синими, черными или фиолетовыми чернилами.

9.1.9. Все страницы заявки, в которые внесены дополнения или поправки, должны быть подписаны лицом, подписавшим заявку, и заверены печатью (в случае ее наличия).

9.1.10. Копия документа считается надлежащим образом заверенной в случае, если она заверена на каждой странице подписью претендента – физического лица либо подписью руководителя претендента – юридического лица и скреплена печатью.

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

9.1.12. Документ заявки, предоставленный с нарушением данных требований, не будет иметь юридической силы.

9.1.13. Все страницы заявки должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены печатью претендента в виде одного тома с указанием на обороте последнего листа заявки количества страниц.

9.2. Валюта заявки на участие в конкурсе:

9.2.1. Все суммы денежных средств в заявке на участие в конкурсе и приложениях к ней должны быть выражены в российских рублях.

9.2.2. Выражение денежных сумм в других, нежели российские рубли, может быть расценено конкурсной комиссией как несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным конкурсной документацией.

9.3. Требования к содержанию документов, входящих в состав заявки на участие в конкурсе

9.3.1. Заявка на участие в конкурсе должна содержать следующие документы и информацию о претенденте:

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

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

номер телефона;

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

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

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

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

документы, подтверждающие соответствие претендента установленными пунктами 8.2.-8.5. настоящей конкурсной документации, или заверенные в установленном порядке копии таких документов;

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

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

предложение по работам и услугам (с их общей стоимостью) дополнительно к перечню (приложение № 2) в соответствии со стоимостью

работ и услуг, указанной в конкурсной документации, с общей стоимостью обязательных и дополнительных работ и услуг равной плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

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

10. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе

10.1. 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 подать заявку на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до начала процедуры вскрытия конвертов.

10.2. Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до начала процедуры вскрытия конвертов.

10.3. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией.

10.4. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, которые предусмотрены в конкурсной документации.

10.5. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте.

10.6. Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

10.7. В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных

работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом может быть заключен не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе и не позднее срока, указанного в информационной карте.

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются единственному участнику конкурса в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного им проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств. При непредставлении организатору конкурса в срок, предусмотренный конкурсной документацией, подписанного участником конкурса проекта договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств такой участник конкурса признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом и средства, внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

10.8. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

11. Основания для отказа допуска к участию в конкурсе

11.1. Непредставление определенных пунктом 9.3 настоящей конкурсной документации документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений.

11.2. Несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 8 настоящей конкурсной документации.

11.3. Несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 9.1 и 9.2 настоящей конкурсной документации.

В случае выявления фактов, по которым участник конкурса не соответствует требованиям, установленных пунктом 8, участник конкурса отстраняется от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

12. Порядок проведения конкурса

12.1. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Участники конкурса могут принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса осуществляет аудиозапись конкурса.

Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

12.2. 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.

12.3. Комиссия рассматривает предложение участника приложенное к заявке по общей стоимости дополнительных работ и услуг.

12.4. Комиссия оценивает участника конкурса по перечню дополнительных работ и услуг общая стоимость, которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг.

12.5. В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

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

12.6. В случае если после трехкратного объявления в соответствии с 12.2 размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

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

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

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

12.9. Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

12.10. Организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса.

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

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

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

12.14. Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора.

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

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

13.2. Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанный им проект договора управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

13.3. В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 11.1 настоящей документации, не представил организатору конкурса, подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

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

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении

этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

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

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

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

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

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

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

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет не более 30 дней с даты

окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанных управляющей организацией проектов договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт мест общего пользования, 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.

16. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме, нанимателями работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом

16.1. Порядок оплаты собственниками, нанимателями помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом определяется в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам». При этом собственник, наниматель вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

17. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств

17.1. Контроль осуществляется путем:

получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 3 рабочих дней со дня обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, иных

документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

сведений о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведений о времени работы бухгалтерии управляющей организации, часах приема заказчиков (собственников и нанимателей) помещений руководителями и специалистами управляющей организации;

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

участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

составления актов о нарушении условий договора управления многоквартирным домом;

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

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия и в другие инстанции согласно действующему законодательству.

Управляющая организация в течение первого квартала текущего года представляет уполномоченным лицам отчет о выполнении условий договора управления многоквартирным домом, который подлежит обязательному рассмотрению на Общем собрании собственников. Отчет также должен быть размещен для ознакомления в помещении управляющей организации и на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома.

В отчете указываются:

сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту

многоквартирного дома условиям, предусмотренным договором управления многоквартирным домом, и в соглашениях об изменении условий договора;

сведения о соответствии объемов и качества коммунальных услуг, оказываемых по настоящему договору управления многоквартирным домом, нормативным требованиям, установленным правилами, исходящими из правовых актов жилищного законодательства;

наличие собственников, имеющих просроченную задолженность за содержание и ремонт жилого помещения, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и предоставляемые управляющей организацией коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления с Собственникам отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

информацию о количественном и качественном составе обращений и жалоб собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;

сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Иные формы и способы осуществления контроля определяются действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

18. Размер и срок обеспечения исполнения обязательств

18.1. Срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу – в течение 10 дней с момента предъявления требования Собственников и (или) ресурсоснабжающими организациями. В подтверждение требований Собственники и (или) ресурсоснабжающие организации обязаны направить соответствующие документы, подтверждающие неисполнение либо ненадлежащее исполнение управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а

также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу

18.2. Размер обеспечения исполнения обязательств равен одной второй месячной цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца - 3825 руб.

18.3. 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 договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

19. Проект договора управления многоквартирным домом

Проект договора управления многоквартирным домом, составленный по форме согласно приложению № 5 к конкурсной документации.

Приложение № 1

к конкурсной документации

Утверждаю

Глава Белохолуницкого муниципального

(должность, ф.и.о. руководителя органа

района Телицина Т.А.местного самоуправления, являющегося
организатором конкурса,613200, Кировская обл., г.БелаяХолуница

почтовый индекс и адрес, телефон,

ул.Глазырина, д.6, (83364) 4-24-73

факс, адрес электронной почты)

“ 16 ” апреля 2018

(дата утверждения)

АКТ**о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса****I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома Кировская обл., г. Белая Холуница, ул. Глазырина, д. 163
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
43:03:310134:117
3. Серия, тип постройки
4. Год постройки 2014
5. Степень износа по данным государственного технического учета 0%
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 12
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет

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

нет

18. Строительный объем	2050	куб. м
19. Площадь:		
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	637,5	кв. м
б) жилых помещений (общая площадь квартир)	554,9	кв. м
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	нет	кв. м
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	82,6	кв. м
20. Количество лестниц	1	шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)		кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров	82,6	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	4450 кв.м.	
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	43:03:310134:67	

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 (по СП 13-102-2003)
1. Фундамент	винтовые металлические сваи	исправное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	деревянный каркас с утеплителем (базальтовые плиты) и ориентировано-стружечной плитой	работоспособное
3. Перегородки	деревянный каркас с утеплителем (базальтовые плиты) и ориентировано-стружечной плитой	исправное
4. Перекрытия:		
чердачные	деревянный каркас с утеплителем (базальтовые плиты) и ориентировано-стружечной плитой	исправное
междуэтажные	деревянный каркас с утеплителем (базальтовые плиты) и ориентировано-стружечной плитой	исправное
подвальные	деревянный каркас с утеплителем (базальтовые плиты) и ориентировано-стружечной плитой	исправное
(другое)		
5. Крыша	скатная, стальные листы окрашенные с фальцевым замком по деревянной обрешетке и деревянным стропилам	исправное

6. Полы	деревянные окрашенные	работоспособное
7. Проемы: окна двери (другое)	ПВХ профиль с тройным остеклением; входные металлические, межкомнатные простые деревянные	исправное исправное
8. Отделка: внутренняя наружная (другое)	штукатурка, покраска, обои металлический сайдинг	ограниченно-работоспособное исправное

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	стальные стационарные нет нет нет нет нет приточно - вытяжная с естественным побуждением квартирная (вентиляционные каналы в конструкции стен)	
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)	центральное центральное автономное (квартирные электрические водонагреватели) центральное нет центральное, теплоноситель вода нет нет нет	
11. Крыльца	козырек на стальном каркасе	

(подпись)

Чашникова Н.И.

(ф.и.о.)

“ 16 ” апреля 201 г.

М.П.

Приложение № 2

к конкурсной документации

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

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш много квартирных домов			
1.1	проверка кровли на отсутствие протечек. При выявлении нарушений, приводящих к протечке – незамедлительное их устранение			
1.2	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи			
1.3	разработка плана восстановительных работ			
2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, перекрытий и покрытий			
2.1	выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен			
2.2	в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение			
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий			
3.1	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)			
3.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ			
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц			
4.1	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях			

5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений			
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения			
6.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)			
6.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;			
6.2.1	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);			
6.2.2	очистка и промывка водонапорных баков			
6.2.3	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме			
6.2.4	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации			
6.2.5	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации			
7	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах			
7.1	удаление воздуха из системы отопления			
7.2	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений			
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования			
8.1	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года		
8.2	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год		
9	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: вывоз и утилизация на спецполигоне твердых бытовых отходов при начислении с 1м2 в месяц	в соответствии с графиком движения мусоровоза		

10	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	в минимально допустимые сроки		
11	Услуги по управлению многоквартирным домом			
	ИТОГО		144,0	12,0

Приложение № 3

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 вернуть на счет:

(реквизиты банковского счета)

2. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(подпись)

(ф.и.о.)

“ ____ ” _____ 20__ г.

М.П.

Приложение № 4

к конкурсной документации

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

Настоящая расписка выдана претенденту _____

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

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

(наименование организатора конкурса)

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

(адрес многоквартирного дома)

Заявка зарегистрирована “ ____ ” _____ 200__ г. в _____

(наименование документа, в котором регистрируется заявка)

под номером _____

Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе

(должность)_____
(подпись)_____
(ф.и.о.)

“ ____ ” _____ 20__ г.

М.П.

Приложение № 5

к конкурсной документации

ДОГОВОР №_
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Белая Холуница

«__» _____ 201__ года

(наименование управляющей организации)
(далее - Управляющая организация), в лице _____

(Ф.И.О., должность представителя, индивидуального предпринимателя)
действующего на основании _____

(учредительные документы/доверенность)

с одной стороны, и _____ (далее – Собственник)
квартиры № _____ расположенной в доме № 163 по ул. Глазырина г.Белая Холуница, с другой
стороны, (в дальнейшем при совместном упоминании - Стороны), заключили настоящий
Договор управления многоквартирным домом № 163 по ул. Глазырина г.Белая Холуница
(далее - Договор) на основании _____
(реквизиты протокола общего собрания, решения конкурсной комиссии и т.п.) о
нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом,
обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных
законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению
Многоквартирным домом по адресу: ул. Глазырина, д. 163, г. Белая Холуница (акт о
состоянии многоквартирного дома представлен в приложении № 1), а именно:

1.1.1. выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом,
Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, в соответствии с приложением
№ 2 и № 3 настоящего Договора (в том числе оказание услуг по водоснабжению,
водоотведению, теплоснабжению и подогреву воды, электроснабжению), а в случае
принятия общим собранием собственников соответствующего решения - выполнение работ
по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем
заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими
организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и
Капитальному ремонту;

1.1.2. оказание дополнительных услуг (при наличии);

1.1.3. осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих
и прочих организаций, а также заключение с ними договоров;

1.1.4. представление интересов Собственников в органах государственной власти и
местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных

судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

1.1.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг;

1.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

1.1.7. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и областным законодательством, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, единовременных взносов, а также платежей за прочие услуги, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные и прочие услуги;

1.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

1.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

1.1.10. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

1.1.11. проверка технического состояния Общего имущества;

1.1.12. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

1.1.13. определение размеров платежей, сборов и взносов, целевых взносов для каждого Собственника;

1.1.14. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

1.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

1.1.16. выдача Собственникам справок и иных документов;

1.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

1.1.18. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право собственников на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

1.1.19. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

1.1.20. реализация мероприятий по ресурсосбережению;

1.1.21. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

1.1.22. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т. д.) при отношениях с собственниками Многоквартирного дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели;

1.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

1.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

1.1.25. оказание прочих услуг Собственника.

1.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников. Приложение №2 к договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора;

2.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 1. настоящего Договора;

2.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законом Оренбургской области, Коммунальные услуги (ресурсы), контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств;

2.1.4. не позднее окончания 1 (первого) квартала года, следующего за отчетным, представлять Собственникам годовой отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год (по форме, утвержденной в Управляющей компании), путем размещения на сайте Управляющей компании в сети Интернет.

2.1.5. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законом Кировской области, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, а также прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

2.1.6. управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3-х рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законом Кировской области, дополнительные услуги, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

2.2.2. принимать участие в общих собраниях Собственников;

2.2.3. в случае выявления информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.2.4. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 1. настоящего Договора;

2.2.5. принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Капитальному ремонту в случаях, предусмотренных ЖК РФ и законом Кировской области, Коммунальные и прочие услуги;

2.2.6. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

2.2.7. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

2.2.8. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг, оставлять на своем расчетном счете и направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, а также другие цели;

2.2.9. обеспечивать охранные мероприятия для обеспечения сохранности общедомового имущества после решения общего собрания собственников.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 1. настоящего Договора;

вносить Плату за помещение, Коммунальные услуги (ресурсы), единовременные взносы, а также за прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

своевременно вносить предусмотренные данным договором платежи;

использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.3.2. в установленные Управляющей компанией сроки предоставлять показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов лицам, осуществляющим начисление платы за соответствующий коммунальный ресурс;

2.3.3. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

2.3.4. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.5. соблюдать Правила пожарной и иных видов безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, нести ответственность за исправность внутриквартирного оборудования охранно-пожарной сигнализации;

2.3.6. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

2.3.7. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;

2.3.8. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

2.3.9. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

2.3.10. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

2.3.11. допускать в Помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще периодичности, установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время, для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей компании сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще периодичности, установленной законодательством и иными нормативными правовыми актами РФ;

2.3.12. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное в нем число и время в Управляющую компанию;

2.3.13. не передавать предусмотренные п.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

2.3.14. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, а после государственной регистрации права собственности на Помещение - владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением;

2.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий.

2.4.3. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору осуществляет Совет Многоквартирного дома два раза в год: за первое полугодие отчетного года до 01 сентября отчетного года, за второе полугодие отчетного года до 01 апреля года, следующего за отчетным.

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

2.5. Собственник не вправе:

2.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

2.5.2. проводить переустройство, перепланировку жилых и подсобных помещений, переоборудование лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-

технического и иного оборудования без предварительного согласования с уполномоченными органами местного самоуправления.

2.5.3. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

2.5.4. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

2.5.5. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

2.5.6. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

2.5.7. после государственной регистрации права собственности на Помещение осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер Платы за Содержание и Текущий ремонт указан в приложении № 2 к настоящему Договору за каждый кв. м. общей площади Помещения и устанавливается по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации.

3.1.1. Размер платы по статье «Содержание и текущий ремонт» может индексироваться при увеличении уровня базовой инфляции (индекса потребительских цен) в соответствии с данными, предоставленными органами Федеральной службы государственной статистики (Росстата) РФ, на размер **соответствующего увеличения уровня базовой инфляции (индекса потребительских цен) не чаще** одного раза в год.

3.2. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и приложениями № 2 к настоящему Договору.

3.2.1. Плата за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные услуги (ресурсы) вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией путем помещения в почтовый ящик в Многоквартирном доме по адресу Помещения Собственника.

3.3. Размер платы за дополнительные услуги, устанавливается Управляющей компанией.

3.4. Размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством Российской Федерации. В случае внесения изменений в соответствующий нормативный акт в период действия настоящего Договора, размер платы за жилищно-коммунальные услуги автоматически изменяется с момента вступления в силу соответствующего нормативного акта в новой редакции.

3.5. Собственник ежемесячно не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносит Плату за Коммунальные услуги и Плату за жилое помещение, а также плату за дополнительные услуги в кассу или на расчетный счет Управляющей компании, в соответствии с условиями заключенных договоров.

3.6. При невыполнении п. 2.3.2. настоящего Договора, плата за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение,

газоснабжение) определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.3 Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

4.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственниками предусмотренных разделом 3 настоящего Договора платежей Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.5. В случае невыполнения Собственником п.п. 2.3.5 - 2.3.8. настоящего Договора, повлекшее причинение ущерба общедомовому имуществу, Управляющая компания вправе предъявить ему требование о возмещении данного ущерба.

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

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 3 лет со дня утверждения Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

5.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то

представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

7.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

Приложение № 1. Акт о состоянии многоквартирного дома

Приложение № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

Приложение № 3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

8. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ

Управляющая организация:

_____ (наименование Управляющей организации, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

Адрес места нахождения: _____.

Тел./факс: _____.

ИНН _____.

Расчетный счет N _____.

Кор. счет N _____.

БИК _____.

Свидетельство о государственной регистрации

Аварийно-диспетчерская служба: тел. _____.

Руководитель _____

(подпись)

М.П.

Собственник помещения:

Паспорт _____

_____ ПОДПИСЬ

Приложение № 1

к договору на управление, содержание
и ремонт многоквартирного дома
№ _____ от _____ 2018 г.

АКТ
о состоянии многоквартирного дома

Управляющая компания

МП

Приложение № 2

к договору на управление, содержание
и ремонт многоквартирного дома
№ _____ от _____ 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме

Управляющая компания

МП

Приложение № 3

к договору на управление, содержание
и ремонт многоквартирного дома
№ _____ от _____ 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме
УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КОНКУРСА
(в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 13.04.2013г.)

Управляющая компания

МП