

Утверждено:
Распоряжением администрации
городского поселения-город Лиски
Лискинского муниципального района
от «29» ноября 2024 г. №311-р

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ
по отбору управляющих организаций для управления
многоквартирным домом на территории городского поселения-город Лиски
Лискинского муниципального района Воронежской области по адресу:
город Лиски, улица Задонская, д. 4.**

г. Лиски 2024 год

Открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится в соответствии с правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75).

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющимся объектом конкурса:

Лот № 1 (Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Задонская, д. № 4)—приложение №1.

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

Получатель: Финансовый отдел Администрации городского поселения-город Лиски Лискинского муниципального района Воронежской области.

Реквизиты:

ИНН 3652008537

КПП 365201001

Р/с 03232643206211013100

Единый казначейский счет: 40102810945370000023

БИК ТОФК: 012007084

Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ ВОРОНЕЖ БАНКА РОССИИ/УФК по Воронежской области
г. Воронеж

л/с 05313006190

Назначение платежа: Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе «Отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории городского поселения-город Лиски Лискинского муниципального района Воронежской области»

Лот № 1 (Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Задонская, д. № 4):

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в месяц – 17,62 руб.

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе – 2383,02 руб.

3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения 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 специализированная организация, организующая проведение осмотра по поручению организатора конкурса - Администрации городского поселения-город Лиски Лискинского муниципального района (далее по тексту Администрация городского поселения-город Лиски) организует осмотр претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.

Осмотры проводятся по письменному заявлению претендента и (или) заинтересованного лица. Претендент и (или) заинтересованное лицо направляет письменную заявку в Администрацию городского поселения-город Лиски по адресу 397900, Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, пл. Ленина, 32, номер контактного телефона: 8(47391), 4-59-79 с указанием своей контактной информацией, а так же адрес многоквартирного дома являющегося объектом конкурса и подлежащего осмотру. В рабочий день, следующий за днем поступления письменной заявки, с 9-00 до 12-00 и 14-00 до 17-00 для претендента или заинтересованного лица, совместно с представителем Администрации городского поселения город Лиски, проводится осмотр объектов конкурса по индивидуальному графику.

Местом сбора претендентов, заинтересованных лиц, представителей Администрации городского поселения-город Лиски является адрес: 397908, Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Лысенко, 2а.

4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, являющемся объектом конкурса, устанавливаемый организатором конкурса:

Лот № 1 (Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Задонская, д. 4) – приложение № 2,

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

Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленного счета до 10 числа месяца.

Размер оплаты за выполненные работы и оказанные услуги для населения, установленный организатором конкурса по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, складывается из платежей собственников помещений в МКД.

6. Требования к участникам конкурса:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Форма заявки на участие в конкурсе и инструкция по ее заполнению:

Форма заявки на участие в конкурсе и инструкция по ее заполнению – Приложение № 3.

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

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

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

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

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

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

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, должен составлять не более 30 дней с даты подписания управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями раздела 9 настоящей конкурсной документации договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

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

Размер обеспечения исполнения обязательств управляющей организацией обязательств составляет:

Лот № 1 (Воронежская область, Лискинский район, г. Лиски, ул. Задонская, д. 4) – рублей

Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$O_{ou} = K \times (P_{oi} + P_{ku}),$$

где:

Ооу - размер обеспечения исполнения обязательств;

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

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

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

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию).

Способ обеспечения исполнения обязательств по договору управления определяется участником конкурса самостоятельно.

Обеспечение исполнения обязательств устанавливается на весь срок действия договора управления и реализуется 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 (за исключением случаев, предусмотренных п.4.4 статьи 44 и статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ), а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

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

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

помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги:

Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения оплачивают фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, 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 РФ от 13.08.2006 № 491.

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

Контроль осуществляется путем:

- получения от управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, 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;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не принятию мер по устранению нарушений управляющей организации при обращении собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) управляющей организации;

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

- предоставления собственнику отчета о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора, а по окончании срока действия договора управления многоквартирным домом - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за 15 дней до истечения срока его действия. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и в помещении, где располагается управляющая организация.

14. Срок действия договоров управления многоквартирным домом, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца:

Договор заключается сроком на три года и может быть продлен на 3 месяца. Управляющая организация направляет каждому собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр договора управления, подписанный управляющей организацией. Права и обязанности у собственников помещений и управляющей организации возникают с указанной в договоре даты, независимо от того, подписан ли договор всеми собственниками.

Срок действия договоров управления многоквартирным домом, 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 договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

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

15. Проект договора управления многоквартирным домом:

Проект договора – Приложение № 4.

Приложение № 1

к Конкурсной документации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Лот №1, г. Лиски, ул. Задонская, д. 4, утвержденной распоряжением администрации городского поселения-город Лиски Лискинского муниципального района от «29» ноября 2024 г. № 311-р

А К Т

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	город Лиски, ул. Задонская, д.4
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3. Серия, тип постройки	
4. Год постройки	2018
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	нет
9. Количество этажей	3
10. Наличие подвала	есть
11. Наличие цокольного этажа	нет
12. Наличие мансарды	нет
13. Наличие мезонина	
14. Количество квартир	47
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)	
18. Строительный объем	куб. м
19. Площадь:	

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

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 3816,9 кв. м
2704,9 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м

20. Количество лестниц 4 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 195,2 кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы и пр) 916,8 кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	железобетонные плиты	
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	
3.	Перегородки	кирпич	
4.	Перекрытия	ж/бетонные	
	чердачные	ж/бетонные плоские	
	междуэтажные	ж/бетонные плоские	
	подвальные	ж/бетонные плоские	
	(другое)		
5.	Крыша	Металлический профилированный лист	
6.	Полы		
7.	Проемы		

	окна		
	двери		
	(другое)		
8.	Отделка		
	внутренняя		
	наружная		
	(другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны напольные	есть	
	электроплиты		
	телефонные сети и оборудование	есть	
	сети проводного радиовещания	нет	
	сигнализация	нет	
	мусоропровод	нет	
	лифт	нет	
	вентиляция		
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	централизованное	
	холодное водоснабжение	централизованное	
	горячее водоснабжение	индивидуальное	
	водоотведение	централизованное	
	газоснабжение	сетевое	
	отопление (от внешних котельных)	индивидуальное	
11.	Крыльца	есть	

Приложение № 2

к Конкурсной документации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом,
Лот № 1, г.Лиски, ул Задонская, д.4,
утвержденной распоряжением администрации городского поселения-город Лиски
Лискинского муниципального района
от «20» ноября 2024 г. № 311-р

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 4 по улице Задонской, г. Лиски, являющегося объектом конкурса

	Периодичность выполнения работ	Годовая плата рублей	Стоимость на 1 кв.м. в месяц, рублей
Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе:		411902,17	12,69
<p>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</p> <p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;</p> <p>проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <p>признаков неравномерных осадок фундаментов;</p> <p>коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</p> <p>при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;</p> <p>проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.</p>			
<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</p> <p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p>			

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</p> <p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</p> <p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</p>			

проведение восстановительных работ.			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p>			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здании;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>			
Работы, выполняемые в целях надлежащего			

<p>содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения, в многоквартирном доме:</p> <p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета;</p> <p>постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p>			

<p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</p> <p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p> <p>очистка и промывка водонапорных баков;</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;</p> <p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:</p> <p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</p>			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p> <p>удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>			
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности			
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.			
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		160021,88	4,93

Подметание лестничных площадок и маршей с предварительным их увлажнением	2 раза в неделю		
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц		
Мытье окон	1 раз в год		
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома:			
сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от наледи и льда; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.			
подметание и уборка придомовой территории; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.			
Итого:		571924,05	17,62

Приложение № 3

к Конкурсной документации по проведению
открытого конкурса по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным
домом, г.Лиски, ул. Задонская, д. 4,
утвержденной распоряжением администрации
городского поселения-город Лиски
Лискинского муниципального района
от «29 » ноября 2024 г. № 311-р

З А Я В К А

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)

Настоящим _____

(организационно-правовая форма, наименование
(фирменное наименование)

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

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

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.)

"__" _____ 202__ г.

М. П.

Инструкция по заполнению и оформлению заявки

Все пробелы в форме заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, по установленной форме, должны быть надлежащим образом заполнены в соответствии с указаниями находящимися ниже пробела. Сведения и предложения претендента, могут быть впечатаны в форму, допускается заполнять форму от руки печатными буквами синими, черными или фиолетовыми чернилами. Заявка должна быть подписана лицом уполномоченным на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку, и скреплена печатью. К заявке в обязательном порядке прикладываются документы, указанные в форме заявки. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная ФНС России (*для юридических лиц*) или выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная ФНС России (*для индивидуальных предпринимателей*) должна быть предоставлена в оригинале, остальные документы могут быть предоставлены в копиях заверенных нотариально. Заявка, с прилагаемыми документами, должна быть прошита в один том, на прошивке скреплена печатью и заверена подписью лица уполномоченного на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку.

Заявки подаются в письменном виде, в запечатанных конвертах. На конверте указывается наименование или Ф.И.О. претендента подавшего заявку, его почтовый адрес и номер телефона, наименование конкурса, номер соответствующего лота. На каждый лот подается отдельная заявка. В случае подачи заявок на участие в конкурсе в отношении нескольких лотов одним претендентом, такие заявки подаются в следующем порядке. Все заявки на участие в конкурсе в отношении нескольких лотов подаются претендентом в отдельных конвертах. Каждая заявка содержит соответствующий комплект документов.

Приложение № 4

к Конкурсной документации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденной распоряжением администрации городского поселения-город Лиски Лискинского муниципального района от «29» ноября 2024 г. № 311-р

Договор № _____ управления многоквартирным домом

г. Лиски

«___» _____ 2024 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Воронежская область, Лискинский район, город Лиски, ул. Задонская, д. 4, именуемые в дальнейшем **Заказчик**, с одной стороны, и Управляющая организация _____ в лице _____, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, с другой стороны, именуемая в дальнейшем **Управляющая организация**, на основании открытого конкурса по выбору управляющей организации от «___» _____ 2024 г. в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Воронежская область, Лискинский район, город Лиски, ул. Задонская, д. 4 (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (за исключением случаев, предусмотренных п.4.4 статьи 44 и статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора, состав общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему договору управления.

1.3. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет Управляющая организация, определены в приложении № 2 к настоящему договору управления.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по решению собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

1.4.1. На системах горячего, холодного водоснабжения и системы отопления – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство.

1.4.2. На системе канализации – первое раструбное соединение тройника (крестовины) от стояка с внутриквартирной разводкой.

1.4.3. По электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к общему (квартирному) прибору учета, а в случае его отсутствия – к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель и т.п.).

1.4.4. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещения, которые относятся к имуществу собственника.

1.5. Срок начала выполнения управляющей организацией обязательств: с момента подписания договора. Срок окончания выполнения обязательств управляющей организацией: 05 февраля 2027 г.

1.6. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Воронежской области, муниципальными правовыми актами.

1.7. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется в соответствии жилищным законодательством Российской Федерации, законодательством Воронежской области. Правоотношения сторон по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме регулируются отдельным соглашением между сторонами.

1.8. Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с жилищным законодательством РФ.

1.9. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1.9.1. Соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома.

1.9.2. Безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

1.9.3. Доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

1.9.4. Постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

II. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

2.1.4. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами, регулирующими сферу предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (за исключением случаев, предусмотренных п.4.4 статьи 44 и статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ).

2.1.5. От своего имени в интересах Заказчика заключать договоры на приобретение коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с перечнем коммунальных услуг (приложение 3 к настоящему договору управления) и осуществлять контроль за соблюдением условий данных договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов (за исключением случаев, предусмотренных п.4.4 статьи 44 и статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ).

2.1.6. От своего имени, по поручению и за счет Заказчика заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными ресурсами используемыми на содержание общедомового имущества Заказчика и пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лиц.

2.1.7. Оказывать иные услуги и выполнять работы (установка систем контроля и ограничения доступа в подъезды и т.п.) на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.8. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п. 2.1.5 настоящего договора договоров и порядке оплаты услуг (работ).

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные законодательством и настоящим договором управления.

2.1.10. 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

2.1.11. Вести и хранить документацию, полученную от организации, осуществлявшей управление многоквартирным домом ранее, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых обследований. По требованию Заказчика ознакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.13. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг или ухудшения качества услуг в течение одних суток с момента наступления этих событий путем размещения соответствующей информации в средствах массовой информации, на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.14. В случае невыполнения обязательств по управлению домом уведомить Заказчика о причинах невыполнения, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если обязательства по управлению домом могут быть исполнены позднее, предоставить информацию о сроках их исполнения, а при неисполнении обязательств, - произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и

условиями настоящего договора управления(домах (за исключением случаев, предусмотренных п.4.4 статьи 44 и статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ)).

2.1.16. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома.

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

2.1.18. Согласовать с Заказчиком время доступа в помещение для проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.19. Направлять Заказчику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.20. По требованию Заказчика в течение 10 дней производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором управления.

2.1.21. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Заказчика.

2.1.22. Представлять интересы Заказчика и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору управления.

2.1.23. Предоставлять уполномоченным Заказчиком лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.24. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников помещений, является собственностью Заказчика и направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору управления.

2.1.25. При прекращении действия договора управления произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Заказчиком в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных Заказчиком начислений и осуществленных им оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.1.26. Предоставить в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию). Способ обеспечения исполнения обязательств определяется Управляющей организацией. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Заказчику, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору управления, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Заказчика, 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 ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

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

2.1.28. Предоставлять по запросу Заказчика в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору управления.

2.1.29. Предоставлять по заявлению Заказчика в течение 3 рабочих дней информацию, связанной:

1) с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, в том числе информации о составе общего имущества многоквартирного дома и характеристиках его технического состояния;

2) с предоставлением коммунальных услуг, в том числе показаний приборов учета, количества проживающих в жилых помещениях, площади помещений;

3) с исполнением управляющей организацией договора управления и передаваемой собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме управляющей организации, в том числе список лиц, уполномоченных собственниками помещений на осуществление информационного взаимодействия с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом;

4) с исполнением управляющей организацией договора управления и предоставляемой управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, включая информацию об управляющей организации: о её службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

5) с порядком обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определить технологию выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от состояния общего имущества в доме, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, информации, предоставленной Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по нормативам потребления коммунальных ресурсов (за исключением случаев, предусмотренных п.4.4 статьи 44 и статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ). При выявлении Управляющей организацией факта неоплаты Заказчиком коммунальных услуг и платы за жилое помещение за лиц, проживающих в многоквартирном доме и не зарегистрированных в установленном порядке, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести взыскание в судебном порядке недополученных сумм.

2.2.3. Взыскивать с должников сумму не платежей и убытков, причиненных несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (приложения 2), если проведение этих работ вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или

угрозы наступления ущерба общему имуществу в доме (в т.ч. вследствие пожара), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Заказчика. Выполнение таких работ и услуг оформляется дополнительным соглашением к договору управления, содержащим условие о финансировании этих работ.

2.2.5. При наличии решения собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Заказчика.

2.2.6. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Заказчика для проведения ремонта общего имущества, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета в заранее согласованные сроки, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы в сфере жилищно-коммунального обслуживания на основании заявок заказчика по ремонту личного имущества Заказчика, не входящего в состав общего имущества в доме, за отдельную плату.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления.

2.3.2. Допускать в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации представителей управляющей организации в жилое или нежилое помещение для осмотра общего имущества многоквартирного дома.

2.3.3. Допускать к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов организаций, которые осуществляют снабжение водой, тепловой энергией, электрической энергией или передачу таких ресурсов для обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию, а также проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

2.3.4. Соблюдать требования законодательства по содержанию домашних животных.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

2.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения, не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

2.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.3.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, в размере, установленном в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2.3.10. В целях ликвидации возможных аварийных ситуаций, при длительном не использовании помещений 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 Заказчика при его отсутствии.

2.3.11. Соблюдать следующие требования:

- 1) не производить перенос инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- 4) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды) (при наличии центрального теплоснабжения);
- 5) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения разрешения в установленном Жилищным Кодексом РФ порядке;
- 6) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 7) не закрывать неразборными панелями или перегородками доступ к внутридомовым инженерным сетям в квартире;
- 8) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- 9) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- 10) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, и на придомовой территории.

При проведении Заказчиком работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, объемы которых, установленные разделом 3 настоящего Договора, превышают нормативные, за дополнительную плату.

2.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- 1) об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих;
 - 2) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
- 3) о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. Ознакомиться за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора управления 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;

2.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, 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.

2.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.5. Требовать в установленном порядке изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (за исключением случаев, предусмотренных п.4.4 статьи 44 и статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ).

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

2.4.7. Требовать ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора управления.

2.4.9. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг.

2.4.10. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

2.4.11. Оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги;

2.4.12. Заключать договора с ресурсоснабжающими организациями и вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в соответствии п.4.4 статьи 44 и статьей 157.2 Жилищного Кодекса РФ.

2.4.13. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

III. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Заказчик обязан вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с условиями открытого конкурса по отбору управляющей организации в порядке, предусмотренном настоящим договором управления. Размер указанной платы устанавливается на срок не менее одного года. Управляющая организация вправе взимать с Заказчика указанную плату.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади занимаемого помещения.

3.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

3.10. Управляющая организация осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми Управляющей организацией заключены договоры в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

3.11. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

3.12. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

3.13. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Заказчика об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных размеров пеней не допускается.

3.16. Управляющая организация вправе осуществлять расчеты с Заказчиком и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.17. При привлечении Управляющей организацией представителей для осуществления расчетов с Заказчиком и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

3.18. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги может вноситься с использованием системы, в том числе на основании договоров на поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, на предоставление коммунальных услуг, заключенных в электронной форме с использованием системы.

3.19. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.22. Размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных услуг, потребляемых при выполнении перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти Воронежской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти Воронежской области в порядке, установленном федеральным законом.

3.23. Изменение 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.24. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти Воронежской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.25. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Воронежской области в порядке, установленном федеральным законом.

3.26. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

3.27. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

3.28. В случае, если предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора, уплата указанного в пункте 3.27 настоящего договора штрафа не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствие с требованиями законодательства. Отсутствие технической возможности предоставления коммунальных услуг надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, определяется решением органа государственного жилищного надзора на основании обращения ресурсоснабжающей организации или лица, отвечающего за содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации с учетом положений законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения (водоотведения), электроэнергетики.

3.29 Управляющая организация, виновная в нарушении порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем увеличение размера платы, обязана уплатить Заказчику штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации, за исключением случаев, если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты Заказчиком.

IV. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором управления.

4.2. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Заказчику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

4.3. В случае:

а) невыполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана уплатить Заказчику штраф в размере 10 (десяти) процентов от стоимости соответствующих работ;

б) невыполнения аварийных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством, Управляющая организация обязана уплатить Заказчику штраф в размере 100 (сто) рублей за каждый час нарушения установленного срока выполнения работ, в случае если в результате несвоевременного выполнения аварийных работ в установленные сроки, был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и/или имуществу Заказчика, Управляющая организация обязана возместить ущерб в полном объеме.

в) непредставления документов и информации, предусмотренных условиями настоящего договора управления в сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством, Управляющая организация обязана уплатить Заказчику штраф в размере 1000 (одна тысяча) рублей;

г) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Заказчику платежных документов, выписок из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов, срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Заказчика, Управляющая организация обязана уплатить Заказчику штраф в размере 100 (сто) рублей (за каждый факт нарушения).

4.4. В случае нарушения периодичности (переноса) работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на срок более чем 30 дней без согласия собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация обязана уплатить Заказчику неустойку в размере 25 процентов от стоимости соответствующих работ.

4.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.6. В случае несанкционированного подключения Заказчиком к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 30 процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги, и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

4.7. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора: военные действия и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

4.8. 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.

4.9. 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.

V. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору управления

5.1. Заказчик осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления, включая:

1) получение от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома (с указанием периодичности и формы получения такой информации);

2) участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

3) личное присутствие Заказчика или уполномоченного им лица во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

5.2. Контроль осуществляется Заказчиком также посредством:

1) участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации и подписания актов оказанных услуг (выполненных работ) Управляющей организацией;

2) предоставления отчетности Управляющей организацией;

3) составления актов о выявленных фактах непредоставления услуг (невыполнения работ) или предоставления услуг (выполнения работ) ненадлежащего качества;

5) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и непринятия мер по их устранению на обращения Заказчика, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

6) обращения в органы, осуществляющие государственный надзор за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, иные государственные органы, органы муниципального жилищного контроля.

5.3. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими установленную продолжительность Управляющая организация обязана снизить размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора управления.

5.4. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию Заказчика либо Управляющей организации

составляется акт о нарушении условий Договора или причинении вреда. В случае наличия ущерба имуществу Заказчика стороны подписывают также дефектную ведомость.

5.4.1 Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Заказчика. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента уведомления Заказчиком или пользователем помещения, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его участия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4.2. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия нарушений, указание требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, которые нарушены, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, ; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.5. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

VI. Порядок изменения и расторжения договора управления

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

6.2. Обязательства Сторон по настоящему договору управления могут быть изменены 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 Заказчику, 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.

6.3. Заказчик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора управления, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

6.4. Заказчик на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора управления, если Управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.5. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат во время действия настоящего договора управления.

6.6. В случае внесенной Заказчиком переплаты за услуги и работы по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты и получить от Заказчика указание о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

6.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком.

6.8. Все споры, возникшие из договора управления 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.

VII. Срок действия Договора

7.1. Срок действия настоящего договора управления многоквартирным домом с момента подписания по _____ 2027 г. и может быть продлен на 3 месяца, если:

1) 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;

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

3) 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;

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

7.2. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.3. 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 управления являются его неотъемлемой частью.

Приложения, являющиеся неотъемлемыми частями договора управления:

1. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора, состав общего имущества Многоквартирного дома (приложение № 1).

2. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2).

3. Перечень коммунальных услуг (приложение № 3).

Адреса и реквизиты сторон

Заказчик

Собственники помещений
в многоквартирном доме
(документ, удостоверяющий личность
(для физических лиц),
устав (для юридических лиц);

Управляющая организация

Наименование: _____

Адрес: _____

Тел.: _____

ОГРН: _____

документы, подтверждающие
наличие в собственности жилого
(нежилого) помещения
многоквартирном доме;

ИНН: _____
КПП: _____
в Р/сч: _____

/_____.

Банк: _____

/_____.

БИК: _____

/_____.

Кор/сч: _____

/_____.

/_____.

_____ / _____