

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАРГАТА**

**Каргатского района Новосибирской области**

|  |
| --- |
|  |

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

г. Каргат

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 13.08.2019 |  | № 97-р |

Об утверждении состава комиссии

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75  
"О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", руководствуясь Уставом города Каргата

1. Утвердить состав комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по ул. Военный городок 151 дом 1 г. Каргата Каргатского района Новосибирской области:

Председатель Кузнецова Е.Ю.- ведущий специалист;

Секретарь Винс Е.И. - специалист 1 разряда;

Заместитель председателя Бацуева Е.И- ведущий специалист.

Члены комиссии: Чубко А.Г.- председатель Совета депутатов города Каргата ( по согласованию), Бережинский А.Н. – депутат Совета депутатов города Каргата ( по согласованию).

2. Задачи и функции комиссии определить в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

3. Ознакомить с настоящим распоряжением заинтересованных лиц.

4. Контроль за исполнением распоряжения оставляю за собой.

Глава города Каргата В.В. Пономаренко

Винс Е.И.

23620

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАРГАТА

НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДАЮГлава города Каргата   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.В. Пономаренко  «16» августа 2019 г. |

# 

###### КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

о проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом № 1 по ул. Военный городок 151 в городе Каргате Новосибирской области

НСО, г. Каргат, 2019г.

**Информация**

**о проведении открытого конкурса**

**Наименование конкурса: открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирного дома №1 по ул. Военный городок 151 в городе Каргате Каргатского района Новосибирской области.**

Конкурс проводится на основании ст.161,163 ЖК РФ

Организатор конкурса: администрация города Каргата Новосибирской области, 632402, Новосибирская область, город Каргат, улица Транспортная, 14

Адрес электронной почты e-mail: admkargat@maiI.ru, тел.: 8-383-65- 22-388, факс: 8-383-65-21-000.

Характеристика объекта открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом приведена в таблице № 1 конкурсной документации.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых по договору управления многоквартирным домом, приведены в Приложение № 2 конкурсной документации.

Размер платы за содержание и ремонт помещения, приведены в Приложение № 3конкурсной документации.

Адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация: http://admkargat.nso.ru

С конкурсной документацией можно ознакомиться в кабинете № 2 администрации города Каргата Новосибирской области, по адресу: город Каргат, улица Транспортная, 14, с 8.00 ч. до 17.00 ч. с 20 августа 2019 года по 19 сентября 2019 года.

Заявки на участие в конкурсе подаются в кабинет № 2 администрации города по адресу: ул. Транспортная, 14 с 8.00 ч. до 16.00 ч. с 20 августа 2019 года по 19 сентября 2019 года.

Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе будет производиться 20 сентября 2019 года в 11.00 ч. в кабинете № 4 администрации города Каргата Новосибирской области.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе будет производиться 20 сентября 2019 года в 11.00 ч. в кабинете № 2 администрации города Каргата Новосибирской области.

Конкурс будет проводиться 20 сентября 2019 года в 12.00 ч. в кабинете № 2 администрации города Каргата Новосибирской области.

Размер обеспечения заявки составляет 2848 рублей 49 копеек (две тысячи восемьсот сорок восемь рублей 49 копеек).

Объект конкурса:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование объекта, адрес | Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений руб./ 1 кв.м. в месяц |
| 1 | Многоквартирный дом №1 по ул. Военный городок 151 в городе Каргате Новосибирской области | 14,73 |

1. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса согласно приложению №1.

2. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе: Администрация города Каргата Каргатского района Новосибирской области

р/с 40302810200043000085

л/с 05513023260 в Сибирском ГУ Банка России г. Новосибирск, БИК 045004001, ИНН 5423100453

КПП 542301001

3. Порядок и график проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объектов конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: ежедневно с 10-00 до 16-00.

3.1. Организатором проведения осмотров, претендентами и другими заинтересованными лицами, объектов конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом является администрация города Каргата, администрация Каргатского района.

4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса согласно приложения № 2.

5. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

**6. Требования к участникам конкурса**

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

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

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

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

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

6.6. 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. Форма заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно приложения № 4 и инструкция по заполнению данной заявки (приложение № 5).

8. Срок, в течение которого победитель открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом – 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

9. Порядок изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом определяется договором управления многоквартирным домом.

10. Срок начала выполнения управляющей организацией функций по организации управления многоквартирными домами – не более 30 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений подписанных управляющей организацией проектов договоров управления.

11. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, устанавливается договором управления многоквартирным домом.

12. Порядок оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется договором управления многоквартирным домом.

13. Контроль за деятельностью управляющей организации определяется договором управления многоквартирным домом.

14. Срок действия договора управления многоквартирным домом – 3 года.

15. Проект договора управления многоквартирным домом согласно приложению № 6.

**Приложение №1**

**к конкурсной документации**

Утверждаю

Глава города Каргата

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.В. Пономаренко

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

АКТ

о состоянии общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме,

являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ул. Военный городок 151, 1\_

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_-\_\_\_\_

3. Серия, тип постройки \_\_\_\_- железобетон, панельный

4. Год постройки \_\_\_\_\_\_1989\_г.\_\_\_\_

5. Степень износа по данным государственного технического учета 15%

6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_\_- не проводился

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома

аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- нет

9. Количество этажей 5

10. Наличие подвала 4

11. Наличие цокольного этажа нет

12. Наличие мансарды нет

13. Наличие мезонина нет

14. Количество квартир 70

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. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3340.0 м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2302 кв. м

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

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1038кв.м

19. Количество лестниц 36 шт.

20. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные

лестничные площадки) 95.6 кв. м

21. Уборочная площадь общих коридоров нет

22. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 2700кв.м

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. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Количество 30 шт.  Площадь пола – 62,25кв.м  Материал пола – ж/б | Удовл. |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество 36 шт.  Площадь пола – 96,5 кв.м  Материал пола – ж/б | Удовл. |
| Лестницы | Количество лестничных маршей 16шт.  Материал лестничных маршей – ж/б  Материал ограждения – 29,4 мкталл | Удовл. |
| Лифтовые и иные шахты | Отсутствуют |  |
| Коридоры | Отсутствуют |  |
| Технические этажи | Отсутствуют |  |
| Чердаки | Количество – 1шт  Площадь пол 360 кв.м | Удовл. |
| Технические подвалы | Количество 2шт.  Площадь пола – 660кв.м  Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:  1.ЦО  2.ГВС  3.ХВС  4.Канализация  5.Электроснабжение  Перечень установленного инженерного оборудования:  1.эл щитовая  2.эл счетчик общедомовой | Удовл. |
| 1. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |
| Фундаменты | Вид фундамента – ж/б  Количество продухов – 24шт. | Удовл. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов – 4 шт.  Площадь стен в подъездах 1660кв.м  Материал отделки стен: краска.  Площадь потолков 830кв.м.  Материал отделки потолков – известь-553 | Удовл. |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Отсутствуют |  |
| Наружные стены и перегородки | Материал – ж/б  Площадь – 2600 тыс. кв. м  Длина мажпанельных швов – 2472 м. | Удовл. |
| Перекрытия | Количество этажей – 5  Материал – ж/б  Площадь – 21600 кв.м | Удовл. |
| Крыши | Количество – 1шт.  Вид кровли – плоская  Материал кровли – мягкая  Площадь кровли – 864 кв.м | Удовл. |
| Двери | Количество дверей – 4  Ограждающих вход в помещения общего пользования – 8 шт.  Из них:  деревянных – 4шт  металлических – 4шт | Удовл. |
| Окна | Количество окон 336 шт  Расположенных в помещениях общего пользования – 32шт.  из них деревянных – 32шт. | Удовл. |
| 3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Отсутствуют |  |
| Мусоропровод | Отсутствуют |  |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов – 12 шт.  Материал вентиляционных каналов – металл  Количество вентиляционных коробов – 8 шт. | Удовл. |
| Дымовые трубы, вентиляционные трубы | Отсутствуют |  |
| Водосточные желоба, водосточные трубы | Отсутствуют |  |
| Электрические водно-распределительные устройства | Отсутствуют |  |
| Светильники | Количество – 4шт. | Удовл. |
| Системы дымоудаления | Отсутствуют |  |
| Магистраль с распределительным щитком | отсутствуют |  |
| Сети электроснабжения | Длина – 980 м. | Удовл. |
| Котлы отопительные | Отсутствуют |  |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1.40мм.-185 м.  2.20мм.- 185 м.  3.20мм.-185 м.  4.15мм.-185 м. | Удовл. |
| Задвижки вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:  задвижек – 16 шт.  вентилей 38 шт.  кранов 14 шт. | Удовл. |
| Бойлерные (теплообменники) | Отсутствуют |  |
| Элеваторные узлы | Отсутствуют |  |
| Радиаторы | Материал и количество –  1. чугун шт. 16 | Удовл. |
| Полотенцесушители | Отсутствуют |  |
| Системы очистки воды | Отсутствуют |  |
| Насосы | Отсутствуют |  |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. 20 мм. Метал, 265 м.  2. 15мм. Метал, 165 м. | Удовл. |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. 20мм. Метал, 265 м.  2. 15 мм. Метал, 165 м. | Удовл. |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Вентилей – 52 шт.  Кранов – 26 шт. | Удовл. |
| Коллективные приборы учета | Отсутствуют |  |
| Сигнализация | Отсутствует |  |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:  1. 110 мм. Чугун, 120 м. | Удовл. |
| Сети газоснабжения | Отсутствуют |  |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | Отсутствуют |  |
| Колориферы | Отсутствуют |  |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество – 4 шт. | Удовл. |
| Иное оборудование | Нет |  |

**Приложение № 2**

**к конкурсной документации**

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту

общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме № 1 по ул. Военный городок 151

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование работ и услуг: | Периодичность   выполнения   работ и  оказания услуг |
| **I. СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА:**  **1. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт:**  **Работы, необходимые для надлежащего содержания**  **несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов,**  **перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих**  **элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок,**  **внутренней отделки, полов) многоквартирных домов**  **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**  проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;  проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;  коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;  поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;  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;  проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;  определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.  **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**  проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;  проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;  контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.  **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:**  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;  выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;  выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;  выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, 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 грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;  в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**  выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;  выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;  выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;  выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;  проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:**  выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;  контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;  выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;  выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;  контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**  контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;  выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;  выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;  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;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**  проверка кровли на отсутствие протечек;  проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;  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;  проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;  проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;  контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;  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;  проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;  проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;  проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;  проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;  проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;  при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:**  выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;  выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;  выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;  выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;  проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;  проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:**  выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);  выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:**  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;  проверка звукоизоляции и огнезащиты;  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  **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.**  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**  проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);  при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.  **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**  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;  при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости  По мере необходимости |

**Приложение 3**

**к конкурсной документации**

|  |
| --- |
| Размер платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование статей и затрат | Ед. изм. | Расходы на 1м2  общей площади, руб. |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Текущий ремонт мест общего пользования | руб./м2 | 4,20 |
| 2 | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования | руб./м2 | 3,01 |
| 3 | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых домов, сооружений и придомовых территорий | руб./м2 | 2,45 |
| 4 | Содержание домового хозяйства |  | 0,88 |
| 5 | Затраты по управлению многоквартирным домом: | руб./м2 | 1,80 |
| 6 | НДС 18% |  | 2,22 |
|  | ВСЕГО: |  | 14,55 |
| 7 | Прочие расходы (дератизация, содержание мусорных площадок) |  | 0,18 |
|  | ВСЕГО: | руб./м2 | 14,73 |
| 8 | Кроме того: |  |  |
| 8.1. | Установка коллективного прибора учета тепла (длительность платежа 3 финансовых года) | руб./м2 | 2,50 |
| 8.2. | Сервисное обслуживание установленных приборов учета энергоресурсов | руб./м2 | 0,50 |

Приложение 4

к конкурсной документации

**Форма заявки на участие в конкурсе**

**ЗАЯВКА**

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

1. Заявление об участии в конкурсе

,

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

,

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

(номер телефона)

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

.

(адрес многоквартирного дома)

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

(реквизиты банковского счета)

.

2. Предложения претендента  
по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

.

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ |  | ” |  | 20 |  | г. |
|  |  |  |  |  |  |  |

М.П.

**Приложение № 5**

**к конкурсной документации**

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

1. Общие положения.
   1. Заявку на участие в конкурсе может подать любое физическое или юридическое лицо, готовое выполнять работы по управлению многоквартирным домом (домами), выставляемыми на конкурс.
   2. Заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) в двух экземплярах в установленные им сроки и время приема. На конверте необходимо указать наименование юридического лица и данные его сотрудника, ответственного за участие в конкурсе, телефоны. Физическое лицо указывает свои фамилию, имя, отчество, телефоны.

По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

Все документы, входящие в состав заявки, должны быть заполнены разборчиво.

* 1. Заявка на участие в конкурсе принимается и регистрируется организатором конкурса, до начала конкурса хранится в запечатанном конверте.

1. Подаваемая на конкурс заявка должна содержать следующую информацию:
   1. Заявление на участие в конкурсе.
   2. Сведения и документы о претенденте:

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

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

номер телефона;

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

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

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

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

* 1. Документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

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

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

1. Подаваемая на конкурс заявка может дополнительно содержать следующую информацию:
   1. Опыт работы в сфере управления многоквартирными домами:

- сведения о предшествующей деятельности;

- перечень организаций и предприятий, которым ранее были предоставлены жилищно-коммунальные услуги (с указанием телефонов);

- согласие претендента ответить на вопросы, связанные с управлением, эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда, включая порядок и условия начисления платежей за оказываемые услуги, принципы финансирования работ, составления планов, бухгалтерской и статистической отчетности.

* 1. Профессионально - квалификационный уровень участника конкурса (с приложением списка персонала с данными о его образовании и стаже работы, в том числе в данной сфере).
  2. Отзывы заказчиков о предыдущей работе и/или документы, доказывающие способность участника конкурса выполнить должным образом условия договора (в том числе обеспечить надлежащее качество выполняемых работ, сроки их исполнения, проведение ресурсосберегающих мероприятий).
  3. Предлагаемые методы и формы организации работы с органом местного самоуправления, подрядчиками, населением.

**Приложение № 6**

**к конкурсной документации**

**Проект договора управления многоквартирным домом**

**ДОГОВОР №**

**управления многоквартирным домом**

**( между управляющей компанией и собственниками помещений ).**

г. Каргат « » 2019 года

Управляющая организация «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» , именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», имеющее лицензию № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на управление многоквартирными домами, в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующей на основании Устава, трудового договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. и квалификационного аттестата № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г , с одной стороны, и собственники жилых квартир дома №\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Каргате в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор( далее Договор ) о нижеследующем :

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора отражены в акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение 1). Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего договора по соответствующим основаниям.

1.5. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги (электроснабжения, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления) в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в Приложении настоящего договора, путем заключения с ресурсоснабжающей организацией договоров на приобретение всех коммунальных ресурсов, предоставление которых возможно исходя из степени благоустройства многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется согласно перечня и в соответствии с требованиями к качеству услуг на основании действующего законодательства РФ. Перечень коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение мест общего пользования.

2.3.Предоставление обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Собственнику осуществляется согласно перечня (приложение № 2) и в соответствии с требованиями к качеству работ и услуг на основании действующего законодательства РФ.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного Сторонами.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Собственника:

3.1.1. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граж­дан, проживающих в жилых помещениях, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.1.2. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.1.3. Нести расходы на содержание принадлежащего, ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в пра­ве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.4. Своевременно в установленные Договором сроки оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору жилищно-коммунальные услуги.

3.1.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему на праве собственности помещение (я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудова­ния, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих со­ответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролиру­ющих организаций..

3.1.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправнос­ти сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, веду­щих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.1.7. За свой счет производить текущий ремонт, занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине. .

3.1.8. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивиду­альных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации в установленные сроки или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показа­ний представителями Управляющей организации.

3.1.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, перепланировку жилых (нежилых), подсобных помещений, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.1.10. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-техническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.1.11. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств. О факте выполнения указанных работ сторонними организациями (физическими лицами) Собственник (Наниматель или другие лица) жилого помещения обязан поставить в известность Управляющую организацию.

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

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и его членами семьи.

Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.1.13. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Обязанности Управляющей организации:

3.2.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.2.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, проживающих в жилых помещениях, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2.3. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ.

3.2.4. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 307:

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.2.5. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и предоставлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, по переселению собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без переселения, а также предложения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое ими в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома в соответствии с результатами осмотра.

3.2.6. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных и муниципальных органах и других организациях.

3.2.7. Обеспечивать сохранность и надлежащие использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.2.8. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.2.9. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.2.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.2.11. Производить начисления, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 1-го числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.2.12. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.2.13. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.2.14. Рассматривать обращения Собственника и иных Нанимателей и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.2.15. Информировать Собственника по его инициативе о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Своевременно, руководствуясь указаниями Собственника, выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.2.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, общего имущества многоквартирного дома, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

4.1.6. Получать информацию по инициативе Собственника о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленной информации в течение 3-х дней после ее представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, информация (отчет) считается принятой Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения мест общего пользования, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией. При наличии письменного заявления Собственника помещения в Управляющую организацию о приостановке подачи в многоквартирный дом холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения мест общего пользования, отопления, Управляющая компания не несет ответственности перед собственниками помещений многоквартирного дома за перерыв снабжения коммунальными услугами.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников или через Совет многоквартирного дома. Требовать от Управляющей организации в пятидневный срок представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.12. Вносить предложение о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1.Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственниками обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

4.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за оказываемые жилищно-коммунальные услуги.

4.2.6. В случае непредставления Собственником или Нанимателем до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты жилищно-коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственником сведений о показаниях приборов учета

4.2.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.9. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия договоров.

4.2.10. Предоставлять заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию Заказчика. Форма отчета – в соответствии с действующим законодательством. Отчет размещается одним из следующих способов: на досках объявлений в подъездах дома или иных оборудованных местах дома, размещается на официальном сайте Управляющей организации.

4.2.11. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность за:

5.2.1. Ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора.

5.2.2. Ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам Управляющей компании, третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.3. Несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.4. Убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

5.3.2. По сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, повлекшим за собой причинения ущерба Собственнику помещения.

5.3.3. За несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

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

7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Договором, и дополнительные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает:

– плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

– плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение мест общего пользования, отопление.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Нанимателя помещения в многоквартирном доме включает:

– плату за пользование жилым помещением, включающую в себя плату за наем жилого помещения, содержание и ремонт жилого помещения;

– плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение мест общего пользования, отопления.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме составляет 14 рублей 73 копейка (Четырнадцать рублей 73 копейки) и устанавливается на срок не менее одного года. ( Приложение № 3 ).

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, утверждаемых органами государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.4. Начисление платы за жилищно-коммунальные услуги производится Сберегательном банке по адресу: г. Каргат Новосибирской области, ул. Советская, 215. Собственник вносит плату в Сберегательный банк в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

7.5. Оплата производится на основании платежного документа.

7.6. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающие от собственников.

8.1.3. Информирование Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

8.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

8.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

8.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8.3.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен сроком на ( 3 ) года.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

10.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора 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.

10.7. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, составляются в двух экземплярах, хранятся у каждой стороны.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения, указанные в Договоре.

Приложения:

1. Акт технического состояния многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: Новосибирская область, город Каргат , ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом.\_\_\_\_\_

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

3.Стоимость работ и услуг по текущему содержанию и ремонту мест общего пользования.

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| «Собственник»: | «Управляющая организация»: |

**Таблица № 1**

**к конкурсной документации**

Характеристика объекта открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта | Адрес | Характеристика объекта | | | | | | | | | | |
| Число этажей | Материал | | благоустройство | | | | К-во квартир | Общая площадь кв. м. | Площадь земельного участка | Год постройки |
| стен | кровли | т/снабж | ГВС | ХВС | канализация |
|  | Многоквартирный дом | ул. Военный городок 151, 1 | 5 | ж/б | мягкая | центр | нет | да | выгреб | 70 | 3340.0 | - | 1989 |