

УТВЕРЖДАЮ
Глава Чумаковского сельсовета
Куйбышевского района Новосибирской области

_____/ В. В. Апонасенко /
08.07.2015

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

на право заключения договоров управления многоквартирными домами, расположенными в селе Чумаково
Куйбышевского района Новосибирской области

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

1. Общие положения.

1.1. Настоящая документация подготовлена в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Участник конкурса несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в конкурсе, участием в конкурсе и заключением договора.

1.3. Преимуществ на участие в открытом конкурсе (далее также – конкурс) не предоставляется.

2. Требования к претендентам и участникам конкурса.

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

2.2. Претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе, становится участником конкурса.

2.3. Претенденты должны соответствовать следующим обязательным требованиям:

2.3.1. соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирными домами: наличие у претендента действующей лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

2.3.2. непроведение в отношении претендента процедуры банкротства либо в отношении претендента – юридического лица процедуры ликвидации;

2.3.3. неприостановление деятельности претендента в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе;

2.3.4. 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;

2.3.5. 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;

2.3.6. 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 настоящей конкурсной документации.

2.4. Заказчик вправе отстранить претендента от участия в конкурсе на любом этапе его проведения в случае его несоответствия требованиям, указанным в пункте 2.3.

2.5. Основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

2.5.1. непредставление документов, либо установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных претендентом в составе заявки на участие в конкурсе;

2.5.2. несоответствия претендента требованиям, указанным в пункте 2.3;

2.5.3. несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 и 53 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

3. Инструкция по подготовке и подаче заявки на участие в конкурсе.

3.1. Каждый претендент может подать только одну заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса (лота).

3.2. Заявка, поданная претендентом на часть лота, не рассматривается.

3.3. В случае, если претендент подает более одной заявки на участие в конкурсе в отношении одного и того же лота либо, при условии, что поданные ранее заявки таким претендентом не отозваны, все заявки на участие в конкурсе такого претендента, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому участнику.

3.4. Претендент несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей своей заявки на участие в конкурсе. Организатор конкурса и специализированная организация не отвечают и не имеют обязательств по этим расходам независимо от результатов конкурса.

3.5. Заявка на участие в конкурсе составляется в письменной форме. Все документы, входящие в состав заявки, должны быть заполнены разборчиво.

3.6. Заявка на участие в конкурсе должна быть представлена на русском языке. Подача документов, входящих в состав заявки на участие в конкурсе, на иностранном языке должна сопровождаться предоставлением надлежащим образом заверенного перевода соответствующих документов на русский язык.

3.7. Все страницы заявки на участие в конкурсе должны быть пронумерованы.

3.8. Заявка на участие в конкурсе должна быть подписана лицом, имеющим полномочия на ее подписание от имени претендента.

3.9. Заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) в установленные им сроки и время приема.

Претендент помещает заявку на участие в открытом конкурсе в конверт, на котором необходимо указать: свое фирменное наименование, почтовый адрес (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для индивидуального предпринимателя), наименование и адрес организатора открытого конкурса, наименование, номер конкурса, номер лота, на участие в котором подается заявка.

3.10. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

1) сведения и документы о претенденте:

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

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

- номер телефона;

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

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

- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе (приказ об избрании (назначении) руководителя юридического лица, доверенность и т.п.);

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

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

- документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе (платежное поручение с отметкой банка);

- копию действующей лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

3.11. Все документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, должны быть надлежащим образом оформлены, иметь необходимые для их идентификации реквизиты (бланк отправителя, исходящий номер, дата выдачи, должность и подпись подписавшего лица с расшифровкой, печать (при наличии)). При этом документы, для которых установлены специальные формы, должны быть составлены в соответствии с этими формами.

3.12. В тексте всех документов, входящих в состав заявки на участие в конкурсе, не должно быть никаких вставок между строк, надписей поверх изначального текста. Никакие исправления не допускаются, за исключением исправлений, скрепленных печатью (в случае ее наличия) и заверенных подписью лица, подписавшего заявку на участие в конкурсе.

3.13. Все документы, представляемые в составе заявки на участие в конкурсе, должны быть заполнены по всем пунктам. В случае отсутствия каких-либо данных необходимо указать слово «нет».

3.14. Документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, представляются в оригинале либо в установленных законодательством Российской Федерации случаях – в заверенных надлежащим образом копиях.

3.15. Документы заявки на участие в открытом конкурсе, представляются в одном томе, прошитом нитью (бечевкой), скрепленном печатью претендента (в случае ее наличия) и подписью уполномоченного лица претендента с указанием на обороте последнего листа заявки количества страниц.

3.16. Представленные в составе заявки документы претенденту не возвращаются.

4. Регламент проведения конкурса.

4.1. Конкурс проводится путем подачи участниками конкурса предложений об общей годовой стоимости дополнительных работ и услуг по всем объектам конкурса, входящим в состав лота, в расчете на 1 м² общей площади (далее – предложения).

4.2. Предложения формируются участниками конкурса на основании данных о стоимости дополнительных работ и услуг. Участник конкурса несет полную ответственность за правильность формирования своего предложения.

4.3. Конкурс начинается с объявления одним из членов конкурсной комиссии, выбранным ею для ведения процедуры конкурса от ее имени, наименования участника конкурса, заявка которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

В случае, если после трехкратного объявления членом конкурсной комиссии этой информации ни один из участников конкурса не подал своего предложения, то победителем конкурса признается участник конкурса, заявка которого поступила к организатору конкурса первой.

4.4. В случае поступления от участника конкурса предложения, членом конкурсной комиссии озвучивается последнее предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

4.5. Для подачи предложений участники конкурса используют пронумерованные карточки, которые члены конкурсной комиссии вручают представителю каждого участника конкурса перед началом процедуры конкурса: участник конкурса должен поднять свою карточку на высоту выше уровня плеча и, после того, как член конкурсной комиссии назовет номер его карточки, назвать свое предложение. Спорные моменты, связанные с очередностью подачи предложений участниками конкурса, решаются на усмотрение членов комиссии.

4.6. Участник конкурса вправе подавать свое предложение в течение трехкратного повторения членом конкурсной комиссии информации, указанной в пунктах 4.3 и 4.4, и после озвучивания членом конкурсной комиссии готовности принимать предложения.

4.7. В случае, если после трехкратного объявления членом конкурсной комиссии последнего предложения о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, член конкурсной комиссии объявляет наименование участника конкурса, который сделал последнее предложение.

4.8. Объявленный участник конкурса обязан назвать комиссии перечень дополнительных работ и услуг отдельно по каждому многоквартирному дому, входящему в предмет конкурса, и стоимость этих работ. Молчание представителей участника конкурса в ответ на данное требование расценивается комиссией, как отказ его выполнения.

Называемая участником конкурса информация о дополнительных работах и услугах (наименование и стоимость) должна соответствовать информации, указанной в настоящей конкурсной документации.

Сумма стоимостей названных участником конкурса дополнительных работ и услуг по всем многоквартирным домам, входящим в предмет конкурса, должна быть равна его предложению, при этом разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого многоквартирного дома, входящего в состав предмета конкурса, не должна превышать 20 процентов. Проверку этих условий осуществляет комиссия.

4.9. Если общая стоимость названных участником конкурса дополнительных работ и услуг по всем многоквартирным домам, входящим в предмет конкурса, будет равна стоимости его предложения или превысит ее, то такой участник конкурса будет признан победителем конкурса, при условии соблюдения условий пункта 4.8.

4.10. Если общая стоимость названных участником конкурса дополнительных работ и услуг по всем многоквартирным домам, входящим в предмет конкурса, окажется меньше его предложения, то такой участник конкурса обязан будет увеличить свое предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала предложение этого участника конкурса.

4.11. В случае, если участник конкурса отказался выполнить требования пункта 4.10, членом комиссии объявляется наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение для предоставления информации и исполнения требований, предусмотренных пунктами 4.8-4.10.

4.12. При подаче предложения участник конкурса должен учитывать следующее:

4.12.1. победитель конкурса принимает на себя обязательства выполнить за плату, указанную в извещении о проведении конкурса, обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги, то есть его предложение о стоимости дополнительных работ и услуг не увеличивает цену договора управления многоквартирным домом;

4.12.2. при формировании своего предложения участник конкурса вправе использовать только данные о перечне дополнительных работ и услуг и их стоимости, содержащиеся в настоящей конкурсной документации, поэтому любое несоответствие предложения участника конкурса данным, содержащимся в этом приложении, как то отсутствие названной работы или услуги, несоответствия ее стоимости или превышение стоимости предложения участника конкурса над общей суммарной стоимостью дополнительных работ и услуг по всем многоквартирным домам, входящим в предмет конкурса, расценивается конкурсной комиссией как отказ в выполнении требования пункта 4.8.

РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

1. Организатор конкурса: администрация Чумаковского сельсовета Куйбышевского района Новосибирской области. **Место нахождения, почтовый адрес:** 632364, Новосибирская область, Куйбышевский район, с. Чумаково, ул. Ленина, 59, **адрес электронной почты:** admkr@ngs.ru, **номер контактного телефона:** (38362) 31-378, **ответственное лицо:** Головач Мария Савельевна.

2. Специализированная организация: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг плюс». **Место нахождения, почтовый адрес:** 632352, Новосибирская область, Куйбышевский район, с. Абрамово, ул. Городская, 29, **адрес электронной почты:** ivs@zakupki54.pro, **номер контактного телефона:** 89137877793, **ответственное лицо:** Спиридонов Иван Владимирович.

3. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса: приведены в Приложении № 1 к настоящей конкурсной документации.

4. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе: обеспечение заявки на участие в конкурсе установлено в размере:

- лот № 1: 779,58 (Семьсот семьдесят девять) рублей 58 копеек;

- лот № 2: 496,64 (Четыреста девяносто шесть) рублей 64 копейки.

Обеспечение заявки на участие в конкурсе подлежит перечислению по следующим реквизитам: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг плюс», ИНН 5452115895, КПП 545201001; счет 40702810709140000242 в Банке «Левобережный» (ОАО), БИК 045004850, к/сч 30101810100000000850; назначение платежа (обязательно): «Обеспечение заявки на участие в конкурсе (администрация Чумаковского сельсовета, лот № __). НДС не облагается.».

5. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров: осмотр объекта конкурса (далее - осмотр) осуществляется с участием уполномоченного лица организатора конкурса, претендентов, других заинтересованных лиц.

С целью участия в осмотре объекта конкурса претенденты и (или) заинтересованные лица прибывают по адресу местонахождения организатора конкурса.

Осмотр объекта конкурса производится с 9 до 11 часов местного времени в следующие дни: 28.07.2015, 04.08.2015, 11.08.2015, 18.08.2015, 24.08.2015.

6. Перечень обязательных работ и услуг: приведен в Приложении № 2 к настоящей конкурсной документации.

7. Перечень дополнительных работ и услуг: приведен в Приложении № 3 к настоящей конкурсной документации.

8. 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 вносится собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

9. Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств: в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса, победитель конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

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

11. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств: день, следующий за днем подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом.

12. 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: в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса управляющая организация предоставляет обеспечение исполнения обязательств в размере:

- лот № 1: 33 918,97 (Тридцать три тысячи девятьсот восемнадцать) рублей 97 копеек;

- лот № 2: 26 154,63 (Двадцать шесть тысяч сто пятьдесят четыре) рубля 63 копейки.

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

13. 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 договору 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.

14. 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 в срок, не превышающий 3 (Трех) 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);
- ознакомление с договорами, заключенными в целях реализации договора управления многоквартирным домом управляющей организацией;
- 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 жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора управления многоквартирным домом;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию управляющей организации на обращения собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, 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 инстанции согласно действующему законодательству;
- предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора управления многоквартирным домом, 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.

15. Срок действия договоров управления многоквартирным домом: составляет 3 года и может быть продлен 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, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

РАЗДЕЛ 3. ФОРМА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ И ИНСТРУКЦИЯ ПО ЕЕ ЗАПОЛНЕНИЮ

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.)

“ _____ ” 200__ г.
М.П. _____

РАЗДЕЛ 4. ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ДОГОВОР № ____ управления многоквартирным домом

с.Чумаково Куйбышевского района Новосибирской области

« ____ » _____ 2015 г.

_____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего(ей) на основании _____, с одной стороны и собственник жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, квартира № _____, общей площадью _____ кв.м. (далее – многоквартирный дом): _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», далее вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании результатов проведения конкурса по отбору управляющей организации (протокол № _____ от « ____ » _____ 2015 г.).
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещения.
- 1.3. Целью настоящего договора является улучшение качества жизни собственников жилых помещений в многоквартирном доме.
- 1.4. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы а также индивидуальный предприниматель управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, ремонту, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ в период нормативного срока эксплуатации общего имущества с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

Капитальный ремонт - комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей. При капитальном ремонте

восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного с Собственником срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также их стоимость, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Данный перечень может быть изменен путем внесения соответствующих изменений в настоящий Договор на основании решений общего собрания собственников жилья многоквартирного дома.

3.4. В рамках исполнения настоящего Договора Управляющая организация представляет собственнику следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение. Качество оказания этих коммунальных услуг должно соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

3.5. Срок оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных пунктом 3.1. настоящего Договора: в течение действия настоящего Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. обеспечить надлежащее состояние, чистоту и порядок лестничных площадок, подъездных, подвальных, чердачных и иных нежилых помещений общего пользования, придомовой территории многоквартирного дома;

4.1.2. обеспечить Собственника коммунальными услугами, предоставляемыми поставщиками коммунальных услуг, установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления;

4.1.3. самостоятельно или с привлечением третьих лиц независимо от организационно-правовой формы, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, заключая по поручению собственников помещений договоры:

- с поставщиками коммунальных услуг;

- со специализированными организациями обслуживающими общее имущество;

- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ;

- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора;

4.1.4. 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 настоящего Договора;

4.1.5. проводить профилактические осмотры (обследование) общего имущества многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

4.1.6. проводить необходимые работы (услуги) по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень которых определяется Приложением № 2 к настоящему Договору;

4.1.7. обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома;

4.1.8. осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки;

4.1.9. организовать сбор платежей за работы, услуги, оказываемые по настоящему Договору, а также сбор платежей с арендаторов общего имущества;

4.1.10. информировать Собственника путем размещения объявлений на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома:

- о нормативных показателях качества жилищно-коммунальных услуг, сроках их предоставления;

- об изменении размеров установленных платежей в связи с изменением действующих тарифов на коммунальные услуги;

4.1.12. вести лицевые счета Собственника. Своевременно не позднее 1 числа каждого месяца начислять оплату за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии со статьей 154 ЖК РФ на основании единого платежного документа, выставленного в электронном виде, Производить начисление текущих платежей и предоставлять счета на оплату в день платежа, но не позднее 10 числа каждого месяца;

4.1.13. информировать Собственника и владельцев помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб предоставляя данную информацию по телефону либо устно при непосредственном обращении;

4.1.14. рассматривать все предложения и заявления Собственника по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием, и принимать необходимые меры;

- 4.1.15. организовывать работы по ликвидации аварий и аварийных ситуаций и последствия аварий в многоквартирном доме;
- 4.1.16. осуществлять проверку соблюдения потребителями жилищно-коммунальных услуг обязательств по договорам аренды, социального найма. Выявлять должников по платежам за жилищно-коммунальные услуги и принимать меры по взысканию задолженности в установленном порядке;
- 4.1.17. аккумулировать финансовые средства, поступающие по настоящему Договору от физических и юридических лиц – потребителей жилищно-коммунальных услуг, от арендаторов общего имущества, осуществлять расчеты во исполнение договорных обязательств; создать и вести базу данных по лицевым счетам собственников и нанимателей;
- 4.1.18. осуществлять сбор документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания вести регистрационный учет и выдавать соответствующие справки;
- 4.1.19. предоставлять на общем собрании собственников отчет об исполнении настоящего Договора за истекший год в течение первого квартала следующего года, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы;
- 4.1.20. от имени и по поручению собственников помещений контролировать и требовать исполнения качественных и количественных коммунальных услуг, предоставляемых поставщиками (подрядчиками), содержание и ремонт жилого помещения с обязательным подписанием актов выполненных работ;
- 4.1.21. проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности.

4.2. Управляющая организация вправе:

- 4.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 4.2.2. организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем в помещениях Собственника;
- 4.2.3. в случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории с. Ленинское нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета;
- 4.2.4. 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;
- 4.2.5. проводить проверку работы установленных в помещении Собственника приборов учета и сохранности пломб;
- 4.2.6. проверять соблюдение Собственником требований, установленных пунктом 4.3. настоящего Договора;
- 4.2.7. принимать решение о прекращении предоставления услуг по Договору в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение трех месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника;
- 4.2.8. взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки;
- 4.2.9. осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

- 4.3.1. в установленные сроки и порядке оплачивать предоставляемые по Договору услуги и работы;
- 4.3.2. выполнять Правила пользования жилыми помещениями, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:
- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
 - выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
 - не допускать засорения канализации, мусоропровода;
 - не допускать курение в местах общего пользования.
- 4.3.3. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией;
- 4.3.4. не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

4.3.5. 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;

4.3.6. не производить слив воды из системы и приборов отопления;

4.3.7. не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

4.3.8. при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету;

4.3.9. при обнаружении неисправностей в квартире незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей организации или соответствующую аварийную службу;

4.3.10. обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий;

4.3.11. предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот;

- о смене собственника жилого помещения. Предоставить Управляющей организации копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

Данные сведения предоставляются в течение 10 календарных дней со дня наступления указанных событий;

4.3.12. один раз в месяц предоставлять Управляющей организации показания приборов учета.

Для расчета оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Новосибирской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации;

4.3.13. ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

4.3.14. исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. на получение услуг и работ по настоящему Договору надлежащего качества в соответствии с установленными нормами и стандартами;

4.4.2. требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета платежей за услуги по Договору:

- за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в порядке, утвержденном Правительством РФ;

- в связи с несоответствием услуг и работ установленным нормам и стандартам;

4.4.3. осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.4.4. осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Собственник обязан ежемесячно производить платежи в соответствии со статьей 154 ЖК РФ, которые предусматривают платежи:

5.1.1. плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещения в многоквартирном доме включает в себя:

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

- 2) плату за коммунальные услуги;

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

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

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

3) плату за коммунальные услуги;

5.2. Общая сумма работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору устанавливается в размере стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

5.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов; о сроках и размерах целевых взносов Собственника на финансирование капитального ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

5.6. Срок внесения платежей: в соответствии с частью 1 статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.7. В соответствии с частью 14 статьи 155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.8. Оплата осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией в электронном виде единого счета-извещения на квартиру в целом. По письменному заявлению собственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

В выставленном Управляющей организацией счете-извещении указываются:

Размер оплаты за оказанные услуги согласно пунктам 5.1.1., 5.1.2. настоящего Договора; показатели приборов учета при наличии приборов учета и предоставления этих сведений Собственником, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени за просрочку оплаты.

5.9. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.10. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственника при предоставлении подтверждающих документов возможен перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг в порядке, утвержденном Правительством РФ.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе связанных:

- с внедрением ресурсосберегающих технологий;
- с ликвидацией последствий аварий;
- с улучшением качества проживания;
- с необходимостью проведения капитального ремонта;
- в иных случаях.

Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

6.2. Собственники с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения собственниками целевого платежа.

Размер платежа для Собственника (по-квартирно) рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата производится Собственником согласно решению общего собрания собственников на основании счета, выставленного Управляющей организацией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием.

При наличии письменных заявлений собственников квартиры счета будут предоставляться каждому собственнику.

6.3. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех собственников помещений в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.4. Дополнительные услуги связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, осуществляются по письменной заявке Собственника за дополнительную плату.

6.5. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

6.6. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления многоквартирным домом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном в части 14 статьи 155 ЖК РФ.

Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с ежемесячной оплатой услуг.

7.3. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник письменно уведомляется о необходимости погашения задолженности. Если задолженность не погашается в течение трех месяцев подряд, Управляющая организация вправе прекратить предоставление услуг по Договору после предварительного письменного уведомления должника.

7.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний обязан возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий Собственника, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

7.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.6. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

7.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей организацией и отказа Собственников на финансирование проведения его ремонта или замены Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

7.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.11. Собственники, виновные в порче общего имущества и помещения в многоквартирном доме, допустившее самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на **3 (три) года**.

9.2. Начало действия Договора и начало выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору наступает с момента его подписания Сторонами.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения всеми или большинством собственников многоквартирного дома Управляющей организации за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, либо одному из 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.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Уполномоченное Управляющей организацией ответственное лицо:

.....

Телефоны:

10.2. Аварийно- диспетчерская служба:

Телефоны:

11. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

_____.

Собственник:

_____;

паспорт _____ N _____, выдан (кем) _____

_____ (когда) _____

зарегистрирован по месту постоянного проживания: ул. _____

Правоустанавливающий документ: _____

Подписи сторон

Собственник:

(Ф.И.О. собственника) (подпись)

Управляющая организация:

_____.

Приложение № 1
к Договору № ____
управления многоквартирным домом
от « ____ » _____ 2015 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться
управление:**

1. _____ ;
2. _____ ;
3. _____ ;
4. _____ ;
5. _____ .

Подписи сторон

Собственник:

(Ф.И.О. собственника) (подпись)

Управляющая организация:

_____.

Приложение № 2
к Договору № ____
управления многоквартирным домом
от « ____ » _____ 2015 г.

**Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома и их стоимость (руб./м²)**

1. _____ - .
2. _____ - .
3. _____ - .
4. _____ - .
5. _____ - .
6. _____ - .
7. _____ - .
8. _____ - .

Подписи сторон

Собственник:

(Ф.И.О. собственника) (подпись)

Управляющая организация:

_____.

Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств

Собственник вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязанностей по договору управления многоквартирным домом 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);
- ознакомление с договорами, заключенными в целях реализации договора управления многоквартирным домом управляющей организацией;
- 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 управления многоквартирным домом;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию управляющей организации на обращения собственника жилого помещения в многоквартирном доме 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 инстанции согласно действующему законодательству;
- предоставления собственникам жилых помещений в многоквартирном доме отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора управления многоквартирным домом, 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.

Подписи сторон

Собственник:

(Ф.И.О. собственника) (подпись)

Управляющая организация:

_____.