



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТРЕЖЕВОЙ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

24.11.2017

№ 873

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

В соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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», на основании части 3 статьи 47 Устава городского округа Стрежевой

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Провести 28.12.2017 открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3.

2. Утвердить конкурсную документацию по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3 согласно приложению к настоящему постановлению.

3. Настоящее постановление подлежит размещению на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Стрежевой.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Мэра городского округа по экономике и финансам, начальника Финансового управления Администрации городского округа Стрежевой Дениченко В.В.

Мэр городского округа

В.М. Харахорин

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ПУТЕМ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА**

**На право заключения договора управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3**

Администрация городского округа Стрежевой объявляет о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3 и приглашает для участия в открытом конкурсе всех заинтересованных юридических лиц независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала и физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей:

- которые соответствуют установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- в отношении которых не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента – юридического лица не проводится процедура ликвидации;
- деятельность которых не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- не имеющих 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-ти процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;
- не имеющих кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70-ти процентов балансовой стоимости активов по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;
- которые внесли денежные средства в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе в размере **6 458 рублей, 79 копеек** на счет Финансового управления Администрации городского округа Стрежевой, ИНН 7022005573, КПП 702201001, в отделении банка Томска г. Томск, БИК 046902001, Р/сч 40302810900003000198.

Основание проведения конкурса: статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Сведения об организаторе конкурса:

Наименование: Администрация городского округа Стрежевой.

Место нахождения: Томская область, город Стрежевой, ул. Ермакова, д.46а, кабинет № 9, телефон 8 (38 259) 5 00 65, факс 8 (38 259) 5 10 01.

Почтовый адрес: 636785, Томская область, город Стрежевой, ул. Ермакова, д. 46а, кабинет № 9.

Адрес электронной почты: Valieva@admstrj.tomsk.ru.

Контактные телефоны: 8 (38 259) 5 00 65.

Характеристика объекта конкурса

Адрес многоквартирного дома	Томская область, г. Стржевой, ЗГГ мкр., д. 3
Год постройки	2017 год
Количество этажей	5
Этажность	5
Количество квартир	80
Площадь жилых помещений	3782,6 кв. м
Площадь нежилых помещений	0 кв. м
Площадь помещений общего пользования	412,1 кв. м
Виды благоустройства	тротуары выполнены из тротуарной плитки, проезды выполнены в щебеночном исполнении, детская площадка, газоны
Кадастровый номер земельного участка	70:20:0000003:25943
Тип постройки	Многоквартирный дом
Площадь земельного участка	5719,0 кв. м

Наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - обязательные работы и услуги):

№ п/п	Виды обязательных работ	Размер платы на 1 кв.м., руб./месяц с НДС
1	Текущий ремонт	0,36
2.	Обслуживание конструктивных элементов здания	3,74
3.	Обслуживание электросетей и электрооборудования	3,95
4.	Обслуживание санитарно-технических систем, в т.ч. АДС	6,83
5.	Содержание придомовой территории	4,89
6.	Уборка лестничных клеток	2,88
7.	Уборка контейнерной площадки	0,92
8.	Услуги (работы) по управлению многоквартирным домом	3,22
9.	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	4,36
10.	Обслуживание ОДПУ	2,20
	Итого содержание и ремонт жилых помещений	34,15
	Электроэнергия потребляемая в целях содержания общего имущества МКД	0,80
	Виды дополнительных работ	
1.	- установка лавок 2 шт., установка урн 2 шт.	0,36

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

- холодное водоснабжение
- горячее водоснабжение
- теплоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- утилизация твердых бытовых отходов.

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Претендент или другое заинтересованное лицо вправе осмотреть объект конкурса, уведомив об этом организатора конкурса. При наличии таких уведомлений, осмотры будут проводиться 28.11.2017, 05.12.2017, 12.12.2017, 17.12.2017 в 14.00 час.

Управляющая компания обязана выполнять перечень работ по содержанию и

техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с **Приложением 1**: обслуживание конструктивных элементов здания, обслуживание электросетей и электрооборудования, обслуживание сантехнических систем, содержание придомовой территории, уборка лестничных клеток, обслуживание ОДПУ, вывоз твердых бытовых отходов, и предоставлять коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, соответствующие обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на 2017-2018 годы, рассчитанный в зависимости от конструктивных и технических параметров объекта конкурса, степени износа, наличия механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, а также от объема и количества обязательных работ и услуг без учета дополнительных услуг и платы за наем составляет **34,15 руб./кв. м с учетом НДС** в соответствии с **Приложениями 2, 3**. Наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда и иные собственники жилых помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Состав общего имущества, акт обследования многоквартирного дома представлены в **Приложениях 4, 5**.

Для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с **Приложением 6** письменной форме в запечатанном конверте. Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

Согласно части 4.1. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и конкурсная документация размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет: (www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Стрежевой по адресу: <http://admstrj.tomsk.ru>.

Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации: в течение 2 рабочих дней с даты получения письменного заявления заинтересованного лица по адресу: город Стрежевой, Томская область, улица Ермакова, д.46а, кабинет № 9 или на электронный адрес: Valieva@admstrj.tomsk.ru.

Размер, порядок и сроки внесения платы, за предоставление конкурсной документации: плата не установлена.

Место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе: прием заявок на участие в конкурсе осуществляется в письменной форме в запечатанном конверте по адресу: г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 46а, кабинет № 9 с 25.11.2017 года в рабочие дни с понедельника по четверг с 8:30 до 12:30, с 14:00 до 17:30 часов местного времени, в пятницу с 8:30 до 12:30, с 14:00 до 16:00 часов местного времени.

Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Контактное лицо по приему заявок: Валиева Лилия Наилевна, телефон 8 (38 259) 5 00 65.

Одно лицо вправе подать только одну заявку. Заявки на участие в конкурсе подаются по адресу: г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 46а, кабинет № 9. На конверте необходимо указать: Заявка на участие в конкурсе с указанием полного наименования открытого конкурса. Не допускается указывать на конверте наименование (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество (для физического лица) участника размещения заказа.

По требованию претендента, подавшего конверт с заявкой на участие в конкурсе, выдается расписка в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

Претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отозвавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва или изменения заявки претендент направляет уведомление об изменении или отзыве заявки в

письменной форме на имя председателя конкурсной комиссии по адресу: г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 46а, кабинет № 9, тел./факс (38259) 5-00-65/3-17-50. При отзыве поданной заявки, претендент возвращает расписку в получении конверта.

Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 636785, г. Стрежевой, ул. Ермакова, 46а, кабинет № 4, 27.12.2017 в 11.30 ч.

Дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: 636785, г. Стрежевой, ул. Ермакова, 46а, кабинет № 4, 27.12.2017 в 11.30 ч.

Место, дата и время проведения конкурса: 636785, г. Стрежевой, ул. Ермакова, 46а, кабинет № 4, 28.12.2017 в 10.00 ч.

При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе и при проведении конкурса могут присутствовать претенденты, участники конкурса или их представители, а также представители средств массовой информации. Организатор конкурса осуществляет аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и процедуры проведения конкурса.

Информация о результатах открытого конкурса размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет: (www.torgi.gov.ru), а также на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Стрежевой по адресу: <http://admstrj.tomsk.ru> в течение 1 рабочего дня с даты определения таких результатов, и публикуется в официальном печатном издании городского округа Стрежевой газете «Северная звезда» в сроки, установленные в части 4.1. статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств в размере **223 520 рублей 03 копейки** (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию). Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору 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 обеспечение исполнения обязательств предоставляется управляющей организацией в течение 30 дней со дня установления указанных нарушений.

В случае оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, временного отсутствия граждан (при наличии подтверждающих документов), выявлении ошибочных сведений по показаниям приборов учета, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае выполнения работ по содержанию общего имущества ненадлежащего качества, снижение размера платы за жилищные услуги определяется на основании акта критерия оценки качества работ.

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

Управляющая организация обязана приступить к выполнению своих обязательств с даты подписания договора управления. Управляющая организация вправе взимать с нанимателей помещений муниципального жилищного фонда и других собственников жилых помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации и договором управления, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса.

Договор управления многоквартирным домом заключается сроком на 3 года. Проект договора представлен в **Приложении 7**.

Администрация городского округа Стрежевой и иные собственники жилых помещений осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, которые предусматривают:

- обязанность управляющей организации предоставлять по запросу Администрации городского округа Стрежевой или иного собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

- право Администрации городского округа Стрежевой и иных собственников за 15 дней до окончания срока действия договора управления ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных соответствующими органами, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

Любое заинтересованное лицо имеет возможность получить необходимые разъяснения положений конкурсной документации. Для этого необходимо направить запрос о разъяснении положений конкурсной документации в письменной форме по адресу: г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 46а, кабинет № 9, телефон (38259) 5 00 65, факс (38259) 3 17 50, e-mail: Valieva@admstrj.tomsk.ru.

В запросе необходимо указать реквизиты, по которым будут направлены разъяснения в письменной форме в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Все разъяснения положений конкурсной документации, направленные претендентами, размещаются на официальном сайте организатором конкурса с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос.

Администрация городского округа Стрежевой оставляет за собой право:

- вносить изменения в конкурсную документацию до 12.12.2017.

- в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается. Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 5 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны опубликовать в официальном печатном издании извещение об отказе от проведения конкурса и в течение 2 рабочих дней - разместить такое извещение на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

- не принимать или отклонять любую конкурсную заявку не соответствующую требованиям 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 и настоящей конкурсной документации.

Приложение 1
к Конкурсной документации
по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным
домом путем проведения открытого
конкурса

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме № 3 в ЗГГ мкр.**

(на момент заключения договора управления многоквартирным домом)

Услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме				
№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость услуг и работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв. метр площади (руб. в месяц)
1	2	3	4	5
I. 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 – обслуживание конструктивных элементов здания.				
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	По мере необходимости		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2 раза в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	1 раз в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	1 раз в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных	1 раз в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации

	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.			
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в месяц осмотр и устранение мелких дефектов		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в год при подготовке дома к зиме		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
	Итого обслуживание конструктивных элементов здания		169 763,09	3,74
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – обслуживание электрических сетей, электрооборудования и сантехнических систем.				
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	2 раза в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
13.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	1 раз в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	3 раза в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	3 раза в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
	Итого обслуживание электрических сетей, электрооборудования и сантехнических систем.		179 295,24	3,95
III. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества – уборка лестничных клеток.				

16.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	Сухая уборка – ежедневно Влажная уборка – 2 раза в месяц (в летний период 6 мес.)		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
17.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	Сухая уборка – ежедневно Влажная уборка – 2 раза в месяц (в летний период 6 мес.)		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
18.	Мытье окон	2 раза в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
19.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	1 раз в неделю		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
20.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом	Дератизация 12 раз в год (ежемесячно) Дезинсекция по мере необходимости		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
	Итого уборка лестничных клеток		130 726,66	2,88
IV. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года – уборка контейнерной площадки и содержание придомовой территории.				
21.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	Ежедневно в рабочие дни		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
22.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	Через 3 часа после снегопада		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
23.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	ежедневно		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
24.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации

				документации
25.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
26.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
V. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года - уборка контейнерной площадки и содержание придомовой территории.				
27.	Подметание и уборка придомовой территории	ежедневно		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
28.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	ежедневно		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
29.	Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости, не реже 2 раз в летний период		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
30.	Прочистка ливневой канализации	1 раз в неделю		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
31.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
	Итого уборка контейнерной площадки и содержание придомовой территории в зимний и летний период (разделы IV и V)		263 722,87	5,81
VI. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов – вывоз и утилизация ТБО				
32.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	ежедневно		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
33.	Вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории	По мере накопления в соответствии с санитарными нормами		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
34.	Вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории	По мере накопления в соответствии с санитарными нормами		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации

35.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	На постоянной основе место по приему отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
Итого вывоз и утилизация ТБО			197 905 ,63	4,36
VIII. Устранение аварий и выполнение заявок населения				
36.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	1 раз в месяц		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
37.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Круглосуточно. Выезд на заявку: На системы водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 60 минут; на системы канализации в течение 60 минут; На системы энергоснабжения в течение 60 минут после получения заявки диспетчером. Выполнение заявок: Протечка кровли – 1 сутки, нарушение водоотвода – 5 суток, замена разбитого стекла – 1 сутки, неисправность освещения мест общего пользования – 7 суток, неисправность		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации

		электрической проводки оборудования – 2 часа		
	Итого устранение аварий и выполнение заявок населения		79 888,51	1,76
VII. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт – входит в обслуживание сантехнических систем и обслуживание ОДПУ				
38.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежака 2 раза в год. Проверка исправности канализационных вытяжек – 2 проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – 1 проверка в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – 1 раз в 3 года		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
39.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности, 1 раз в год		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
40.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Поверка в соответствии с паспортом на ОДПУ, ремонт в случае выявления неисправности		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
41.	Проведение электротехнических замеров: сопротивления, изоляции, фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов; 1 раз в 3 года		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
	ИТОГО обслуживание ОДПУ		99 860,64	2,20
	ИТОГО обслуживание сантехнических систем		230 133,38	5,07
Услуги и работы по управлению многоквартирным домом				
42.	Ведение лицевого счета граждан	постоянно		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
43.	Обеспечение выполнения обязанностей по регистрации граждан по месту жительства в соответствии с действующим законодательством	Постоянно, в рабочие дни по установленному графику		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
44.	Печать и доставка платежных документов	ежемесячно		В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации

45.	Ведение работы с неплательщиками жилищно-коммунальных услуг	постоянно			В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
46.	Организация проведения общих собраний Собственников помещений	Очередные 2 раза в год, внеочередные – по мере необходимости			В соответствии с Приложением 2 к Конкурсной документации
	Итого (услуги управления):		146 159,66	3,22	
	ОДН на электроэнергию		36 312,96	0,80	
Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме					
№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год	Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб. в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2	3	4	5	6
1.	Фундаменты				
1.1.			нет		
2.	Стены и перегородки				
2.1.	В подвалах, на технических этажах, чердаках		нет		
2.1.1.					
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы		нет		
2.2.1.					
2.3.	В подъездах и иных помещениях общего пользования, в мусорных камерах		нет		
2.3.1.					
3.	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
3.1.			нет		
4.	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
4.1.			нет		
5.	Перекрытия				
5.1.			нет		
6.	Полы в помещениях общего пользования				
6.1.			нет		
7.	Крыша				
7.1.			нет		
8.	Водоотводящие устройства				
8.1.			нет		
9.	Окна, двери в помещениях общего пользования				
9.1.					
10.	Лестницы				
10.1.			нет		
11.	Печи, котлы				
11.1.	отсутствуют				
12.	Системы холодного водоснабжения				
12.1.			нет		
13.	Системы горячего водоснабжения				

13.1.			нет		
14.	Канализация				
14.1.			нет		
15.	Системы газоснабжения				
15.1.			нет		
16.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка				
16.1.			нет		
17.	Система теплоснабжения				
17.1.			нет		
18.	Системы вентиляции, дымоудаления				
18.1.			нет		
19.	Лифты				
19.1.			нет		
20.	Объекты внешнего благоустройства, подъездные пути, площадки				
20.1.			нет		
21.	Иные работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме				
21.1.	Ремонт крылец и козырьков		нет		
22.	Установка почтовых ящиков в многоквартирном доме (дополнительные виды работ)				
22.1.	Установка лавок 2 шт. Установка урн 2 шт.	до 31.12.2018	19 064,30 (с учетом НДС)	0,33 руб.	1 год
ИТОГО:			19 064,30 (с учетом НДС)		

Приложение 2
к Конкурсной документации
по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным
домом путем проведения открытого
конкурса

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома по
адресу: Томская область, г.Стрежевой, ЗГГ мкр. д. 3
(за 1 кв.м общей площади в месяц с НДС)**

№ п/п	Дом	количество этажей	Текущий ремонт	Обслуживание констр.элем.здания	Обслуживание эл.сетей и эл.оборуд.	Обслуживание сантех. систем	Обслуживание АДС	Содержание придомовой территории,	Уборка лестничных клеток	Уборка контейнерной площадки	Услуги управляющей организации	Вывоз и утилизация ТБО	Обслуживание ОДПУ	Всего в месяц, руб./м2 с НДС
1.	ЗГГ мкр. д.3	5	0,36	3,74	3,95	5,07	1,76	4,89	2,88	0,92	3,22	4,36	2,20	34,15

в том числе, в плате заложена электроэнергия потребляемая в целях содержания общего имущества МКД, рассчитанная по нормативу – 0,80 рублей с 1 кв. м

Приложение 3
к конкурсной документации
по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным
домом путем проведения открытого
конкурса

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: Томская область, г.Стрежевой, ЗГГ мкр. д. 3

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

1.	Фундамент	Вид фундамента – свайные с монолитным железобетонным ленточным ростверком из бетона	Отличное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Стены техподполья - стеновые бетонные блоки Наружные стены - из полнотелого глиняного кирпича с утеплением минераловатными плита. Облицовка – вентилируемая фасадная система с облицовкой металлосайдингом; Внутренние стены - из полнотелого глиняного кирпича; Перегородки межкомнатные и межквартирные из газобетонных блоков. Лестницы и площадки - сборные железобетонные марши. Площадь стен – 6376 кв. м	Отличное
3.	Перекрытия	Количество этажей – 6 (в т.ч техподполье) Материал – ж/б плиты. Площадь – 5766 кв. м.	Отличное
	в т.ч. чердачные	961 кв. м	
	междуэтажные	3844 кв. м	
	подвальные	961 кв. м	
4.	Крыша	Количество – 1 шт. Вид кровли – скатная по деревянным стропилам. Материал кровли – профнастил с полимерным покрытием Площадь кровли – 1370 кв. м Протяженность свесов – 208 м Площадь свесов – 104 кв. м Протяженность ограждений – 120 м	Отличное
5.	Полы	Площадь пола – 4245 кв. м Материал пола – бетонные, цементно-песчаная стяжка, выравнивающий слой, линолеум; керамическая плитка	Отличное
6.	Проемы		
	Окна	Материал окон: двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле. Количество окон и балконных дверей – 368 шт.	Отличное
	двери	Количество дверей подъездных,	Отличное

		квартирных, внутриквартирных, дверей в тех. подполье и в чердачном помещении - 528 шт.	
7. Отделка			
	внутренняя	Материал отделки стен - штукатурка, шпаклевка, водоэмульсионная краска (либо обои бумажные). Площадь отделки – 13261м2 Отделка потолка - натяжной потолок из ПВХ пленки, шпаклевка, водоэмульсионная краска Площадь потолков – 4245 кв. м	Отличное
	наружная	Вентилируемый фасад «ВФ МП С» с облицовкой металлическим сайдингом «МП СК-14x226» и профилированным листом с утеплением 150 мм. Площадь фасада 1780м2	Отличное
8. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
	ванны напольные	80 шт.	Отличное
	электроплиты	80 шт.	Отличное
	интернет, телефония, кабельное ТВ	80 кв.	Отличное
	сети проводного радиовещания	нет	
	сигнализация	нет	
	мусоропровод	нет	
	лифт	нет	
	Вентиляция	Количество вентиляционных шахт – 16 шт.	Отличное
9. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
	электроснабжение	ВРУ-1шт., щиток этажный - 20 шт., счетчики электрической энергии – 82 шт.	Отличное
	холодное водоснабжение	Диаметр, материал и протяженность: трубы стальные, полипропиленовые 1. 15 мм – 280 м; 2. 25 мм – 310 м; 3. 32 мм – 18 м; 4. 40 мм - 30м 5. 50 мм – 45 м;	Отличное
	горячее водоснабжение	Диаметр, материал и протяженность: трубы стальные, полипропиленовые 1. 15 мм – 430 м; 2. 20 мм – 48 м; 3. 25 мм – 420 м; 4. 32 мм – 50 м; 5. 40 мм – 72 м; 6. 50 мм – 45 м;	Отличное
	водоотведение	Диаметр, материал и протяженность: Трубы полиэтиленовые, чугунные: 1. 50 мм - 162 м; 2. 110 мм - 544 м;	Отличное
	отопление	Диаметр, материал и протяженность: трубы стальные 1. 15 мм –21 м;	Отличное

		2. 20 мм – 612 м; 3. 25 мм – 433 м; 4. 32 мм – 93 м; 5. 40 мм – 71 м; 6. 50 мм – 308 м;	
	газоснабжение	нет	

	отопление (от внешних котельных)	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. 159x4,5-Сталь– 78 м; 2. 108x4,0-Сталь – 128 м;	Отличное
	отопление (от домовои котельнои)	нет	
	печи	нет	
	калориферы	нет	
	АГВ	нет	
	(другое)		
11.	Крыльца	Козырьки – 2 шт.	Отличное

Примечание:

Состав и внешние границы общего имущества в многоквартирном доме определяются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Разграничение общего имущества Собственника в многоквартирном доме и имущества отдельных Собственников помещений производится с учетом границы эксплуатационной ответственности, в качестве которой выступают:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение 4
к Конкурсной документации
по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным
домом путем проведения открытого
конкурса

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: ЗГГ мкр., д. 3

№	Места общего пользования
1	<p>Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования): межквартирные лестничные площадки, лестничные клетки, лестничные марши, лестницы и крыльца, тамбура, коридоры, эвакуационные пути, входы (в т.ч. запасные), пандусы, вентиляционные каналы и вытяжки, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме, вентиляционные окна.</p>
2	<p>Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома: фундаменты, отмостка, приямки, наружные стены, балконные плиты, козырьки, плиты перекрытий и покрытий, крыши, ограждения, окна и двери помещений общего пользования, перила.</p>
3	<p>Инженерные коммуникации в узле управления тех. подполья, чердачных помещениях, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.</p> <p>Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (вентили и квартирные приборы учета не являются общим имуществом жилого дома). Внутридомовая система отопления: стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, приборы учета потребления ресурсов.</p> <p>Внутридомовая система электроснабжения: вводные шкафы, вводные распределительные устройства, аппаратура защиты, контроля и управления, общедомовые приборы учета электрической энергии, этажные щиты, осветительные установки помещений общего пользования, сети (кабеля) от ввода ВРУ (водно-распределительное устройство) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.</p> <p>Внутренняя система канализации, состоящая из общего стояка заканчивается первым отводом от общего канализационного стояка. Фановая разводка.</p>
4	<p>Придомовая территория, предназначенная для обслуживания и благоустройства данного дома.</p>

АКТ

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Томская область, г. Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 70:20:0000003:26057
3. Серия, тип постройки индивидуальный проект
4. Год постройки 2017 год
5. Степень износа по данным государственного технического учета 0%
6. Степень фактического износа 0%
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 6
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 80
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 18095,4 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 4316,2 кв. м
 - б) жилых помещений (**общая площадь квартир**) 3782,6 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) 412,1 кв. м (лестничные клетки, тамбура, помещения почтовых ящиков)
20. Количество лестниц 18 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межэтажные лестничные площадки) 129,6 кв. м.
22. Уборочная площадь общих коридоров (включая межквартирные лестничные площадки) 282,5 кв. м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы):
 - площадь тех. подполья 894,2 кв. м;
 - площадь чердака 943,7 кв. м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 5719 кв. м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 70:20:0000003:25943.

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, расположенным по адресу: **Томская область, г. Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3**
Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим вернуть на счет:

(реквизиты банковского счета)

2. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма жилых помещений 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 жилых помещений 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 части 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 руководителя организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

(подпись)

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

“ ____ ” _____ 20__ г.

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

Настоящая расписка выдана претенденту _____

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

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

_____ (наименование организатора конкурса)

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

Томская область, г. Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3

_____ (адрес многоквартирного дома)

Заявка зарегистрирована « _____ » _____ 20__ г. в _____

_____ (наименование документа, в котором регистрируется заявка)

под номером _____ .

Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (ф. и. о.)

« _____ » _____ 20__ г.

М. П.

**Проект договора управления
многоквартирным домом
(Томская область, город Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3)**

г. Стрежевой

« ____ » _____ 2017

Муниципальное образование городской округ Стрежевой, представленное Муниципальным казенным учреждением Администрация городского округа Стрежевой, в лице Мэра городского округа Стрежевой Валерия Михайловича Харахорина, действующего на основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава городского округа Стрежевой и решения Муниципальной избирательной комиссии № 30 от 17.09.2014, именуемое в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, руководствуясь частью 2 статьи 163 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных:
решением Собственника (протокол от « ____ » _____ 20 ____ г. № _____, хранящийся по адресу _____),

(Место хранения протокола для возможности ознакомления с ним)

протоколом № _____ открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « ____ » _____ 20 ____ г., проведенного

(Наименование органа местного самоуправления, проводившего конкурс)

1.2. При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными в постановлении правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника обязуется в течение срока, установленного пунктом 8.1 настоящего Договора, за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в доме лицам (далее – пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельностью многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Стрежевой, ЗГГ мкр., д. 3.

2.2. Состав и состояние общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 5 дней со дня подписания договора.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания Собственников помещений.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю Собственников помещений заверенные ею копии Устава, выписки из единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы – копии соответствующих документов.

3.1.4. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление.

3.1.5. Осуществлять контроль за использованием мест общего пользования сторонними организациями, предоставляющих услуги населению (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений. Управляющая организация имеет право привлечь для выполнения данных услуг подрядные организации.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в частях 3.1.4 договора и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.

3.1.7. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении. Платные услуги оказываются при технической возможности Управляющей организации..

3.1.8. Представлять Собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов, с предоставлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год, проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: паспортах, актах.

3.1.10. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 5 (пяти) рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.11. Информировать, через средства массовой информации, Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем, за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.12. Ежегодно, в течение квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет о выполнении текущего ремонта за предыдущий год по согласованной форме.

Отчет представляется письменно через уполномоченных представителей Собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии).

По требованию Собственников помещений Управляющая организация обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.13. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления. По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов, предоставлять заверенные копии в десятидневный срок со дня обращения Собственника помещения.

3.1.14. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.15. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.17. По обращениям Собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до Собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.18. При принятии Собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств Собственников помещений.

3.1.19. Осуществлять приемку работ по капитальному ремонту дома, с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно, при участии представителей Собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием Собственников помещений.

3.1.20. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, с оформлением Паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.21. Предоставлять Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 20 дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.22. Передать техническую документацию по перечню Приложения № 5 и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора Собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из Собственников помещений, указанному в решении общего собрания Собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.23. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем, за 1 (Один) рабочий день до начала перерыва.

3.1.24. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.25. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до Собственников и пользователей помещений информации о

телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.26. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежедневно вести журнал учета показаний установленного образца и ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца предоставить его копию за отчетный период в ресурсоснабжающую организацию. По требованию Собственника предоставить ему, в течение 1 рабочего дня с момента обращения, возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.27. Вести раздельно по жилым и нежилым помещениям многоквартирного дома информацию о нормативных и фактических объемах потребления и качестве коммунальных услуг.

3.1.28. Осуществлять по заявлению Собственника помещения ввод в эксплуатацию (приемку) установленного индивидуального прибора учета с составлением акта, фиксацией начальных показаний приборов, и дальнейшим предоставлением сведений в ресурсоснабжающую организацию.

3.1.29. Принимать от собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях ИПУ.

3.1.30. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.31. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.33. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, а также пени.

В случае установления Собственником помещения платы нанимателю в меньшем размере, чем установлено настоящим Договором, требовать от него в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации доплаты оставшейся части платы.

3.1.34. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений

3.1.35. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.2.1.1. Требовать допуска в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.1.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.1.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами, не по назначению.

3.2.2. Взаимодействовать с общим собранием Собственников помещений, в том числе:

3.2.2.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.2.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих (-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.5. Заключать от имени собственников договоры о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, сдачу в аренду подвальных, чердачных и иных помещений, либо их части, земельных участков, части крыш, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, а также о проведении перепланировки и (или) переустройства, реконструкции сдаваемых в аренду нежилых помещений с последующим использованием денежных средств на содержание многоквартирного дома, а также на иные цели по решению общего собрания собственников.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.7. Представлять интересы Собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2.9. В целях обеспечения пожарной безопасности, без согласования с Собственниками помещения, освобождать от посторонних предметов места общего пользования (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, колясочные, бельевые и т.п.)

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 25-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. При наличии индивидуальных приборов учета нести ответственность за сохранность и целостность приборов учета и пломб на них.

3.3.3. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.3.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.3.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не переносить электросети за пределы контура дома для подогрева автомобилей, гаражей и т.п. Не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, балконы личным имуществом.

3.3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать: электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления; дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям; .

3.3.3.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством, в том числе устройство козырьков над балконами.

3.3.4. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.4.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.4.2. При длительном неиспользовании помещения (-ий) в многоквартирном доме обеспечить безаварийное состояние помещения (закрыть запорную арматуру, форточки, балконную дверь, отключить электроприборы).

3.3.4.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.4.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их стоимости.

3.3.5. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.5.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефонам: 5-45-62; 5-45-63.

3.3.5.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.6. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.7. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом (-ых) помещении (-ях), включая временно проживающих.

3.3.8. Предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.3.9. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Ежемесячно, с 22 по 25 число текущего месяца предоставлять Управляющей организации показания приборов учета (по установленной форме) в Отдел начисления ЖКУ путем:

- лично, по адресу д. 405, отдел ЖКУ;

- лично, по телефону: 5-46-11;

- по электронной почте, адрес: pokazaniya_IPU@ooostes.tomsknet.ru;

- через терминалы платежной системы.

3.4.3. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.4. Вносить предложения при утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.5. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.5.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Собственников помещений.

3.4.5.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.6. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.8. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.5. Собственники, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», дают согласие на обработку своих персональных данных, включая: фамилию,

имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, семейное положение, адрес места жительства и пребывания, а так же на ведение лицевых счетов жилых помещений для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, льготы и перерасчеты. Собственники разрешают передачу информации о своих персональных данных органам государственной власти и местного самоуправления, органам юстиции, правоохранительным органам, налоговым органам, прокуратуры, судебным приставам и иным организациям, осуществляющим государственные и муниципальные полномочия.

3.6. Собственники помещений разрешают доставку платежных документов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (счетов-квитанций) в открытом виде (без конвертов) с указанием фамилии, имени, отчества гражданина, на которого открыт лицевой счет жилого помещения.

4. Размер платы, вносимой собственниками помещений по договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. Плата Собственника помещения по настоящему Договору включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (плату за иные услуги при их оказании в соответствии с настоящим Договором).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год, и должен быть соразмерен утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Кроме того, при формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта.

Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании решения общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.3. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть пересмотрен на общем собрании собственников, но не ранее, чем через год с момента заключения настоящего договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.7. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы 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.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ Собственником помещений вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.11. Управляющая организация обязана информировать Заказчика и Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации, по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.).

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время, причину и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); виновника, разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй – Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя – в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

- а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);
- б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;
- в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с подрядными организациями;
- г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);
- е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);
- ж) количество обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;
- з) своевременность предоставления Собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию Собственников помещений отчетной информации;
- и) иные критерии.

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 6 к настоящему договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями Собственников помещений, выбранными общим собранием Собственников помещений, в том числе:

- а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;
- б) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

6. Разрешение споров и ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений и нанимателей жилых помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

6.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за какие-либо потери, убытки, порчу, возникающие в результате вандальных действий.

6.2. Ответственность Собственников:

6.2.1. В случае неисполнения Собственниками помещений обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

6.2.3. Собственники жилых и нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Собственниками нежилых помещений).

6.3. Условия освобождения от ответственности

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.4. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.5. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания Собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

- в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

- в случае непредставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

- в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в десятидневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение 3 (Трех) лет.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.2.1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.2. Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.3. Приложение № 3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома по адресу: Томская область, г.Стрежевой, ЗГГ мкр. д. 3.

9.2.4. Приложение № 4. Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

9.2.5. Приложение № 5. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

9.2.6. Приложение 6. Состав общего имущества многоквартирного дома.

9.2.7. Приложение 7. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

**МО Городской округ Стрежевой, представленное
Администрацией городского округа Стрежевой**

Управляющая организация:

636780, Томская область г. Стрежевой,
ул. Ермакова, 46 а, тел./факс: 5-10-01
ИНН 7022005647, КПП 702201001
УФК по Томской области (ФУ Администрации
г.о.Стрежевой, Администрация г.о.Стрежевой)
р/сч. 40204810000000000160
в ГРКЦ ГУ Банка России по Томской области
г.Томск
БИК 046902001

Мэр городского округа Стрежевой

_____ **В.М. Харахорин**

Приложение 4
к Договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

Отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом
за _____ год

Часть 1

Суммы средств	Содержание, руб.	Текущий ремонт /руб./	Капитальный ремонт /руб./	Коммунальные услуги (в разрезе видов коммунальных услуг)/руб./	Всего /руб./
Долг на начало года					
Начислено					
Оплачено					
Получено доходов от предоставления общего имущества в многоквартирном доме в пользование					
Затрачено на оказание услуг и выполнение работ					
Остаток					
Среднегодовой тариф					

Часть 2

Статья расходов	Наименование услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Единица измерения	Объем	Сумма затрат /руб./
1	2	3	4	5
Содержание общего имущества в многоквартирном доме				
Летняя уборка территории	Работа дворника по уборке прилегающей к дому территории от мусора, подметание, мойка или поливка, стрижка газона и др.			
Зимняя уборка территории и крыши дома	Уборка тротуаров и двора от снега, очистка крыши от снега, скол наледи и др.			
Уборка подъездов, мест общего пользования	Работа уборщика подъездов, в том числе подметание и мойка пола, лифтовых кабин, подоконников, отопительных приборов, протирка пыли с колпаков светильников и др.			
Вывоз бытовых отходов	Вывоз бытовых отходов, крупногабаритного мусора			
Сезонные работы	Подготовка общего имущества в многоквартирном доме к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды, в том числе проведение гидравлических испытаний, промывка и опрессовка систем отопления			

Устранение аварий и выполнение заявок населения	Устранение аварий, выполнение заявок населения, содержание аварийно-диспетчерской службы			
Иные расходы по содержанию				
Управление многоквартирным домом				
Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			
Паспортный стол	Прием документов на постановку на регистрационный учет по месту жительства (снятие с регистрационного учета), на получение и обмен паспортов, выдача справок о составе семьи, оформление документов в органах ФМС и др.			
Печать и доставка платежных документов	Печать и доставка (почтовая рассылка) платежных документов			
Организация проведения общих собраний собственников помещений	Подготовка и копирование необходимых документов, почтовая рассылка и др.			
Иные расходы по управлению многоквартирным домом				
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме				
Фундамент, подвал, приямки, вентиляционные продухи, отмостка				
Стены, перегородки, межпанельные швы				
Перекрытия				
Крыша, чердак				
Водосточные трубы, система внутреннего водостока				
Двери подъездные, тамбурные				
Окна подъездные				
Полы в местах общего пользования				
Система вентиляции и дымоудаления				
Лестницы, крыльцо, перила				
Места общего пользования (подъезды, тамбуры, коридоры и др.)				
Система теплоснабжения				
Система горячего водоснабжения				

Система холодного водоснабжения				
Система канализации				
Система газоснабжения				
Система электроснабжения				
Внешнее благоустройство				
Внеплановый текущий ремонт				
Иные расходы по текущему ремонту				
Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме				
Вид расходов	Перечень работ в соответствии со сметой			
ИТОГО:				

**Перечень технической документации на многоквартирный дом и
иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№ п/п	Наименование документа	Кол-во листов	Примечания
1	2	3	4
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотров (общих, частичных, внеочередных)		
5.	Акты осмотров, проверки состояния (испытания) на соответствие эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций	
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. Индивидуальных приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающим и в одном жилом помещении
		4.5. Механического оборудования	
		4.6. Электрического оборудования	
		4.7. Санитарно-технического оборудования	
		4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, объекты, расположенные на земельном участке, и другие элементы общего имущества)	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровый план (карта) земельного участка		
7.	Документы, в которых указывается содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		

8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования (приемки) скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг		За год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам объема и качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома		
20.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы (договоры, списки, др.)		