

УТВЕРЖДАЮ

Глава города Заречного
Пензенской области

О.В. Климанов

" 16 " 01 20 23

Конкурсная документация

по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 16Б по ул. Озерской

1. Акт о состоянии имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса, по адресу: Пензенская область, г. Заречный, ул. Озерская д. 16Б (приложение №1).

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

Получатель – Администрация г. Заречного Пензенской области

УФК по Пензенской области (Администрация г.Заречного Пензенской области л/с 05553004630)

ИНН: 5838000015

КПП: 583801001

Единый казначейский счет № 40102810045370000047 (кор.счет)

ОТДЕЛЕНИЕ ПЕНЗА БАНКА РОССИИ//УФК по Пензенской области г. Пенза

Казначейский счет № 03232643567340005500 (расч.счет)

БИК 015655003

ОКТМО 56734000

КБК НЕ УКАЗЫВАЕМ

назначение платежа – «Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 16Б по ул. Озерской».

3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса.

Осмотры заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса проводятся согласно графику, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Цель осмотра – предоставить заинтересованным лицам и претендентам возможность оценить физическое состояние дома и объем связанных с его содержанием и ремонтом работ.

В назначенные дату и время проведения осмотра претенденты и заинтересованные лица должны прибыть (на своем транспорте) по адресу: Пензенская область г. Заречный, пр. 30-летия Победы, д. 27, каб. 216, отдел городской инфраструктуры и жилищной политики Администрации г. Заречного (тел. 65-24-09, 65-25-29), где будет сформирована группа по проведению осмотра в составе заинтересованного лица, претендента, ответственного лица от организатора конкурса.

Во время осмотра заинтересованным лицам, претендентам будет обеспечен доступ в помещения общего пользования многоквартирного дома, в которых имеются общедомовые коммуникации. По заявлению заинтересованного лица, претендента может быть проведен осмотр отдельных объектов, входящих в состав имущества в многоквартирном доме.

**График проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами
объекта конкурса**

Адрес многоквартирного дома	Ответственное лицо организатора конкурса	Время осмотров	Даты проведения осмотров
ул. Озерская, д. 16Б	Начальник отдела городской инфраструктуры и жилищной политики Администрации г. Заречного Пензенской области, Дементьев Э.В., тел. 65-24-09	11 ч. 00 мин	02 февраля 2023 г.
ул. Озерская, д. 16Б	Начальник отдела городской инфраструктуры и жилищной политики Администрации г. Заречного Пензенской области, Дементьев Э.В., тел. 65-24-09	11 ч. 00 мин	09 февраля 2023 г.
ул. Озерская, д. 16Б	Начальник отдела городской инфраструктуры и жилищной политики Администрации г. Заречного Пензенской области, Дементьев Э.В., тел. 65-24-09	11 ч. 00 мин	13 февраля 2023 г.
ул. Озерская, д. 16Б	Начальник отдела городской инфраструктуры и жилищной политики Администрации г. Заречного Пензенской области, Дементьев Э.В., тел. 65-24-09	11 ч. 00 мин	20 февраля 2022 г.

4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса (приложение № 2).

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

Собственники помещений и лица, принявшие помещения, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6. Требования к участникам конкурса.

При проведении конкурсов устанавливаются следующие требования к претендентам:

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

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

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

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

соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в законную силу;

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

6) внесение претендентом на счет, указанный в пункте 2 настоящей конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в пункте 2 конкурсной документации;

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

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

7. Форма заявки на участие в конкурсе

Форма заявки на участие в конкурсе установлена в приложении № 4 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями и дополнениями) (приложение № 3).

Форму заявки можно получить у организатора конкурса по адресу: Пензенская область, г. Заречный, пр. 30-летия Победы, д. 27, каб. 216, отдел городской инфраструктуры и жилищной политики Администрации г. Заречного Пензенской области

8. Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе

8.1. Форма заявки на участие в конкурсе должна соответствовать форме к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями и дополнениями).

8.2. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку. Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

8.3. Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с пунктами 38 и пунктом 52 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного

самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями и дополнениями) срок, регистрируется организатором конкурса в журнале заявок (указывается наименование, организационно-правовая форма - для юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) - для индивидуального предпринимателя, дата, время и регистрационный номер заявки на участие в конкурсе). По требованию претендента организатор конкурса предоставляет для ознакомления журнал заявок, а также выдает расписку о получении такой заявки по форме согласно приложению № 5 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями и дополнениями).

8.3. Срок подачи заявок составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.4. 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.

8.5. Заявка на участие в конкурсе должна включать в себя:

8.5.1. Сведения и документы о претенденте:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес – для юридического лица;
- фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства – для индивидуального предпринимателя;
- номер телефона;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридического лица;
- выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей – для индивидуального предпринимателя;
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;
- реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

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

- документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;
- копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 6 настоящей конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период.

8.5.3. Реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального

жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

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

8.6. В заявке заполняются все разделы и все данные по пояснениям, указанным в круглых скобках.

При описании сведений в заявке на участие в конкурсе должны приниматься общепринятые обозначения и наименования в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов Российской Федерации. Сведения, содержащиеся в заявке на участие в конкурсе, не должны допускать двусмысленных толкований.

8.7. К заявке прикладываются документы, перечисленные в установленной форме заявки.

В качестве документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица, следует представить выписку из устава организации, приказ о назначении директором организации либо копию трудового договора с директором организации или доверенность на осуществление юридических действий, связанных с участием в конкурсе, от имени юридического лица.

В качестве документа, подтверждающего полномочия представителя индивидуального предпринимателя, следует представить доверенность. Если индивидуальный предприниматель подает заявку сам, то такой документ не представляется.

В качестве документа, подтверждающего внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, следует представить копию платежного поручения, с отметкой банка об исполнении, или копию квитанции об оплате.

Все документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, должны быть составлены на русском языке.

Представленные в составе заявки на участие в конкурсе документы претенденту не возвращаются.

8.8. Претендент на участие в конкурсе подает заявку на участие в конкурсе в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование открытого конкурса, на участие в котором подается данная заявка, следующим образом: «Заявка на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 16Б по ул. Озерской в г. Заречном».

8.9. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, она рассматривается в порядке, установленном разделом VII Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями и дополнениями).

8.10. В случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями и дополнениями). При этом организатор конкурса вправе изменить проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который устанавливается органом местного самоуправления с соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, более чем в 1,5 раза.

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

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом и обеспечение исполнения обязательств в размере, указанном в пункте 12 настоящей конкурсной документации.

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров.

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

Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только:

- в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы;
- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений, лицам, принявшим помещения, в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией договора управления многоквартирным домом.

Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

12. Размер обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом составляет 223 548,00 (двести двадцать три тысячи пятьсот сорок восемь рублей) 00 копеек.

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

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

Срок представления обеспечения исполнения обязательств

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

13. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

14. Формы и способы осуществления собственниками помещений и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Формы и способы осуществления собственниками помещений и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом предусматривают:

- обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещений и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- право собственника помещений и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

15. Срок действия договора управления многоквартирным домом

Срок действия договоров управления многоквартирным домом составляет 3 (три) года. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца если:

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

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

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

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями и дополнениями), не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

16. Проект договора управления многоквартирным домом.

Проект договора управления многоквартирным домом, составлен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (приложение № 4).

г. Заречный Пензенской области

" ____ " ____ 202__ г.

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)
 именуем _____ в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____,
 действующего на основании _____, с одной стороны,
(Ф.И.О. руководителя предприятия, индивидуального предпринимателя) _____
(устава, доверенности и т.п.)
 и _____, являющийся собственником
(Ф.И.О. собственника помещений, лица, принявшего помещения)
 квартиры (помещения) _____, многоквартирного дома № « ____ » по ул. _____, общей
 площадью _____ кв.м., на основании _____, именуем _____ в
(документ, подтверждающий право собственности)
 дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее Стороны, заключили настоящий
 Договор управления Многоквартирным домом, (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам проведенного в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (с изменениями и дополнениями), открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № « ____ » по ул. _____ (далее – многоквартирный дом) (протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от « ____ » _____ 20__ года № ____).

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации; Гражданским кодексом Российской Федерации; Жилищным кодексом Российской Федерации (далее — ЖК РФ); Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – Правила содержания общего имущества), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (с последующими изменениями)(далее — Правила содержания общего имущества); Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (с последующими изменениями) (далее – Правила предоставления коммунальных услуг); Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего

имущества многоквартирного дома и порядке их оказания и выполнения» иными положениями законодательства Российской Федерации и Пензенской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Заречного.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, согласно Приложению № 2 к настоящему Договору предоставлять коммунальные услуги и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества на основании данных, содержащихся в Акте о состоянии имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору управления многоквартирным домом и включает в себя помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое оборудование, находящееся в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, контейнерные площадки и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее — общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая передается Управляющей организации на момент заключения настоящего договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору не позднее 30 дней с даты окончания срока направления Собственникам проекта настоящего договора, подписанного Управляющей организацией.

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

3.1.2. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических

регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Предоставлять Собственникам и лицам, пользующимся на законном основании жилыми помещениями в многоквартирном доме (далее - Пользователи жилых помещений), в порядке, установленном действующим законодательством коммунальные услуги, отвечающие требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

К коммунальным услугам, предоставляемым в соответствии с настоящим договором, относятся - _____ (указать)
(Приложение № 3).

3.1.4. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме.

Обязательный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с указанием периодичности, их стоимости содержится в приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении обязательств становится невозможным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам и лицам, принявшим помещения, счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

3.1.5. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, соответствующие, установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления. В случае заключения договоров на выполнение работ и предоставление услуг с подрядными организациями осуществлять контроль качества выполненных работ (оказанных услуг).

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Систематически (не реже 2 раз в год) проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

Перечень технической документации предусмотрен п. 24 Правил содержания общего имущества.

3.1.7. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы вновь избранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК либо иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников помещений в многоквартирном доме или лицу, принявшему помещения, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками и лицами, принявшими помещения, непосредственного управления. Если за 30 дней до прекращения договора управления Собственниками помещений способ управления не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов осуществляется путем составления в письменной форме соответствующего акта передачи.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и прочих Пользователей помещений, связанные с исполнением настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в легкодоступных для Собственников и Пользователей помещений местах.

3.1.9. Информировать Пользователей жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно. Информировать Пользователей жилых помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала перерыва.

3.1.10. Организовать начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, установленные настоящим договором, и выставление счета в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.11. Производить уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставленные Собственникам, а также лицам проживающим в многоквартирном доме по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.12. Вести претензионную работу с Собственниками и пользователями жилых помещений, которые не осуществляют оплату жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору.

3.1.13. Использовать полученные денежные средства по их прямому назначению с соблюдением действующих законодательных норм.

3.1.14. Ежегодно представлять Собственникам отчет о проделанной работе и финансовых затратах, сложившихся в ходе управления домом в порядке, установленном настоящим договором. Вести домовую учет в доле расходов и доходов.

3.1.15. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 (с последующими изменениями). Указанная информация размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на доске объявлений в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех потребителей.

3.1.16. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных граждан, проживающих в жилых помещениях, ставших известными в ходе исполнения настоящего договора.

3.1.17. Управляющая организация должна определить способ обеспечения исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.1.18. Управляющая организация, обязана рассмотреть поступившие от собственников многоквартирного дома жалобы и претензии в течение 30 дней с даты поступления. На обращение ответ должен быть дан в письменном виде по указанному в нем адресу.

3.1.19. По требованию Собственников и Пользователей жилых помещений, выдавать необходимые справки и иные документы установленного образца. На основании заявки Собственника и Пользователей направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба многоквартирному дому или имуществу Собственника.

3.1.20. Не допускать использования имущества в многоквартирном доме без соответствующих решений Собственника.

3.1.21. Не допускать проникновения посторонних лиц в чердачные и подвальные помещения, включая технические этажи.

3.1.22. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая организация самостоятельно отвечает перед Собственниками за качество работ.

3.2.2. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов подачу Собственнику, а также лицам, проживающим в многоквартирном доме по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, коммунальных ресурсов.

3.2.4. Проверять соблюдение Собственником и лицом, принявшим помещения, требований, установленных п.п. 3.3.1 — 3.3.16 Договора.

3.2.5. Взыскивать с Собственника и лиц, принявших помещения, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.6. Выносить предписания Собственникам и лицам, принявшим помещения, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.7. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и лицами, принявшими помещения в многоквартирном доме. Перечень дополнительных услуг формируется Управляющей организацией самостоятельно и доводится до сведения Собственников и Пользователей жилых помещений путем размещения в помещении Управляющей организации.

3.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, проводить проверки работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.9. Осуществлять иную деятельность, направленную на повышение качества услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.10. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.3. Собственники, лица, принявшие помещения в многоквартирном доме, иные Пользователи обязуются:

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

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- предписания Государственной жилищной инспекции и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником и лицом, принявшим помещения, о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или и лица, принявшие помещения, обязаны предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника или лица, принявшего помещения, либо изменение состава Собственников и лиц, принявших помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или лица, принявшего помещения.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику или лицу, принявшему помещения руководствоваться ЖК РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.14. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

3.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.16. Выбрать на Общем собрании собственников и лиц, принявших помещения, совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, для представления интересов всех собственников перед Управляющей организацией и контроля за осуществлением обязанностей по настоящему договору.

Члены семьи Собственника, лиц, принявших помещения, проживающие совместно с ними, пользуются наравне с ними всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником или лицами, принявшими помещения, и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения и члены семьи лица, принявшего помещение, обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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

3.4. Собственники, лица, принявшие помещения в многоквартирном доме, иные Пользователи имеют право:

3.4.1. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядке.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику или лицу, принявшему помещение в многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

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

- обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

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

3.4.6. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным

домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ; по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

3.4.7. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый Собственник помещения.

4. Порядок расчетов

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора определяется в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору и составляет _____ руб. с 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

4.2. Собственник или лицо, принявшее помещение в многоквартирном доме, производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги: _____ (указать);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт.

4.3. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственников и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.5. Собственники, лица, принявшие помещения в многоквартирном доме, иные Пользователи оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием цены, объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 2 к настоящему Договору на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

4.6. Оплата Собственником, лицом, принявшим помещение в многоквартирном доме, иным Пользователем оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов) и (или) на основании платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов) выставляемых организациями, заключившими агентские договоры с Управляющей организацией на оказание услуг по начислению, сбору и перечислению платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В выставленном счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или лиц, принявших помещения в многоквартирном доме по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. Иные сроки выставления счетов и иные сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных

услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники и лица, принявшие помещения в многоквартирном доме на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или лицом, принявшим помещения в многоквартирном доме в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или лица, принявшего помещение в многоквартирном доме, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или лиц, принявших помещения в многоквартирном доме порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, оплачивают фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством, без согласования с Собственниками.

5. Ответственность Сторон

5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения в многоквартирном доме, вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств.

5.2. При нарушении Собственником или лицом, принявшим помещения в многоквартирном доме обязательств, предусмотренных Договором, Собственник или лицо, принявшее помещения в многоквартирном доме, несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

5.6. Собственник, лица, принявшие помещения в многоквартирном доме, иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае причинения убытков Собственнику или лицу, принявшему помещения в многоквартирном доме, по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками или лицами, принявшими помещения в многоквартирном доме на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут

ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Обеспечение Управляющей организацией исполнения обязательств

6.1. Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу, составляет _____ (указать).

6.2. Исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору обеспечиваются предоставлением _____

(указать способ обеспечения, примечание - страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия или залог депозита).

6.3. Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственникам средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу Собственников, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

6.4. В случае реализации обеспечения полностью или в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

7. Порядок и формы осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организацией

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения или лица, принявшего помещения в многоквартирном доме, в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К числу таких документов могут относиться:

- справки об объемах выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с Собственников или лиц, принявших помещения в многоквартирном доме денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений, лица, принявшие помещения в многоквартирном доме, не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну.

7.2. Собственники, лица, принявшие помещения в многоквартирном доме вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведениями о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного

самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7.3. Управляющая организация обязана представлять ежегодно в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год собственникам и лицам, принявшим помещения.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников 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 позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении №2 к настоящему Договору;

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

8.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 8.1.1. настоящего Договора.

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

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет,

что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен сроком на 3 года и действует с «___» _____ 20___ г.

10.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

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

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

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

10.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения общего собрания Собственников помещений, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора, принято решение о выборе или изменении способа управления;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора

10.4. По требованию Собственников или лиц, принявших помещения, договор может быть

расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение п. 6.4. настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

11. Перечень приложений к Договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1);
- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 2);
- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в Многоквартирном доме (Приложение № 3).

12. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация	Собственник
Тел. _____	_____
Р/сч _____	_____
в банке _____	_____
БИК _____	
К/сч _____	
ИНН _____	
КПП _____	

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом

Состав имущества в многоквартирном доме
№ _____ по улице _____ города _____

(Для определения состава имущества в многоквартирном доме используется Акт о состоянии имущества в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса)

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом

**Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту Многоквартирного дома**
№ _____ по улице _____ города _____

(Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии с результатами открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом)

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом

**Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых управляющей организацией в многоквартирном доме**
№ _____ по улице _____ города _____

(Перечень коммунальных услуг определяется наличием в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять собственникам жилых помещений коммунальные услуги по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению (в соответствии с актом о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса)

Неотъемлемой частью настоящей конкурсной документации являются:

- 1) Приложение № 1 «Акт о состоянии имущества в многоквартирном доме № 16Б по ул. Озерской».
- 2) Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №16Б по ул. Озерская».
- 3) Приложение № 3 «Заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
- 4) Приложение № 4 «Проект договора управления многоквартирным домом».