**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ИРКУТСКИЙ РАЙОН**

**ОЕКСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от «18» июня 2018 г.                                                                                                              №100-р

**О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА ТЕРРИТОРИИ ОЕКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

В соответствии с п.4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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», руководствуясь п.п. 3 п. 1 ст. 6, гл. 2, ст. 48, гл. 5 Устава Оекского муниципального образования,

1. Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Оекского муниципального образования.

2. Утвердить пакет конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Оекского муниципального образования согласно приложению.

3. Разместить настоящее распоряжение на интернет-сайте [www.oek.su](http://www.oek.su/), а также на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [http://www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/).

4. Контроль за исполнением данного распоряжения оставляю за собой.

*Глава администрации Оекского муниципального образования О.А. Парфенов*

Приложение № 1

 к распоряжению администрации

 Оекского муниципального образования

 от 18 июня 2018 года №100-р

**Конкурсная документация**

**по проведению открытого конкурса по отбору**

**управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Оекского муниципального образования**

1.Основание проведения конкурса: ст. 161 Жилищного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ № 75 от 06.02.2006 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами».

2.Предмет конкурса – право заключения договоров управления многоквартирными домами в отношении объекта конкурса.

3.Объект конкурса – общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах по следующим адресам: в/г 64, в/ч51870/жилой дом(Иркутский р-он, п. Оек, д. 8 (д. Максимовщина)) (64/49); в/г 64, в/ч 51870/жилой дом(Иркутский район, д. Максимовщина, дома № 4, 5, 30, 53, 41, 51, 59); общежитие с. Оек 64/25.

4.Организатор конкурса – администрация Оекского муниципального образования,

Место нахождения: Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, ул. Кирова, 91 "Г".

Почтовый адрес: 664541, Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, ул. Кирова, 91 "Г".

- Дата начала приема заявок на участие в конкурсе– 19.06.2018 г.

- Дата окончания приема заявок на участие в конкурсе – 19.07.2018 г. в 14 часов 00 минут.

- Дата, время и место вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе – 22.07.2018 г. в 14 часов 00 минут по адресу: Иркутский район, с. Оек, ул.Кирова, 91 «Г», актовый зал.

- Дата, время и место заседания комиссии о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе - 25.07.2018 г. в 14 часов 00 минут по адресу: Иркутский район, с. Оек, ул.Кирова, 91 «Г», актовый зал.

- Дата, время и место проведения конкурса – 26.07.2018 г. в 14 часов 00 минут по адресу: Иркутский район, с. Оек, ул.Кирова, 91 «Г», актовый зал.

Номер контактного телефона/факса: 8(3952)69-31-22, 69-33-11.

Обеспечение заявки на участие в конкурсе составляет: 11543,82 (одиннадцать тысяч пятьсот сорок три рубля восемьдесят две копейки).

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

|  |  |
| --- | --- |
| Банк получателя – Отделение Иркутск г.Иркутск |  |
| Расчетный счет: 40302810825203000158 |  |  |  |  |
| ИНН 3827020785, КПП 382701001 |  |  |  |  |
| Получатель – Отделение Иркутск г. Иркутск, л/с 05343007970 |  |
| БИК 042520001 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

В поле назначение платежа указать: "Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации".
5.Характеристика жилого фонда, расположенного на территории Оекского муниципального образования:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | Год постройки | Степень износа | Количество квартир | S общ. кв. м. | S жил. кв.м. |
|  | Населенный пункт | Номер дома |  |
| 1 |  село Оек | 8 | 1964 | - | 8 | 339,2  | 221,8 |
| 2 |  Д. Максимовщина | 4 | 1952 | - | 4 | 214,8  | 148,0  |
| 3 |  Д. Максимовщина | 5 | 1952 | - | 4 | 161,7  | 118,8  |
|  | Д. Максимовщина | 30 | 1952 | - | 4 | 213,5 | 146,7 |
|  | Д. Максимовщина | 53 | 1965 | - | 4 | 176 | 165,1 |
|  | Д. Максимовщина | 41 | 1965 | - | 14 | 730,9 | 677,0  |
|  | Д. Максимовщина | 51 | 1966 | - | 16 | 619,7 | 401,1 |
|  | Д. Максимовщина | 59 | 1981 | - | 70 | 3297,9 | 2307,8 |
|  | С.Оек | 64/25 | 2009 | - | 51 | 3123,4 | 1474 |

6. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения,**рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг составляет 23,57 руб. за 1 кв.м. общей площади (приложение №1).
7**.** Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса:
- Проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса организуется 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 по предварительной заявке, направляемой в администрацию Оекского муниципального образования по адресу: 664541, Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, ул. Кирова, 91 "Г".
8. Срок внесения собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги:
- Плата за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту ежемесячно вносится собственниками и нанимателями до 20 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
9. Требования к участникам конкурса.
1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;
3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;
5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;
6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.
8. Форма заявки на участие в конкурсе и порядок ее заполнения.
1) Заявка на участие в конкурсе подается по установленной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации (приложение № 2). Заявителю выдается расписка о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (приложение № 3).
2) Заявитель вправе подать в отношении одного лота только одну заявку. Заявка подается в письменной форме.
3) 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.
4) Заявка на участие в конкурсе включает в себя:
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;
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;
- копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- утвержденный бухгалтерский баланс за последний отчетный период;
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.
5) В заявке заполняются все разделы и все данные установленной формы.
При заполнении сведений в заявке 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.
6) В разделе 2 заявки указывается описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора управления многоквартирным домом способа внесения нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а именно: форма расчетов (безналичная форма, или внесение денежных средств непосредственно в кассу управляющей организации по адресу, указанному управляющей организацией, либо иная форма).
7) К заявке прикладываются документы, перечисленные в установленной форме заявки:
- В качестве документа, подтверждающего полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица, подавшего заявку на участие в конкурсе (подписавшего заявку) следует представить копию решения о назначении или избрании, либо копию приказа о назначении лица на должность, в соответствии с которым физическое лицо обладает правом действовать от имени участника конкурса без доверенности.
- 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 обеспечение заявки на участие в конкурсе, следует представить копию платежного поручения, с отметкой банка об исполнении, или копию квитанции об оплате.
- В качестве копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, следует предоставить копию лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора.
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) Все документы, входящие в заявку на участие в конкурсе, должны быть отпечатаны или написаны чернилами. Все листы заявки на участие в конкурсе должны быть прошиты, пронумерованы. Заявка должна содержать опись входящих в ее состав документов, должна быть скреплена печатью претендента (при наличии) и подписана претендентом или уполномоченным лицом. Никакие исправления не допускаются, за исключением исправлений, скрепленных печатью (при наличии) и заверенных подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) или собственноручно заверенных (для физических лиц).
Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в запечатанном конверте, соблюдая следующие требования по опечатыванию и маркировке конвертов с заявками на участие в конкурсе.
Запечатать все документы, составляющие заявку на участие в конкурсе, в конверт, на котором указывается, что это "Заявка на участие в открытом конкурсе по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по адресу: Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, ул. Кирова д.24, д.26, д.30", конверт должен быть адресован по адресу организатора (664541, Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, ул. Кирова, 91 "Г"), а также содержать слова «**Не вскрывать до 14-00 (время Иркутское) «22 июля 2018 года**». На конверте указывается наименование открытого конкурса, на участие в котором подается заявка. Также на конверте могут быть указаны наименование и фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона.
9. Срок заключения договора и предоставления исполнения обязательств.
Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.
Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений и лицам, принявшим помещения от застройщика (далее – собственники) в многоквартирном доме (далее – МКД) для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.
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 либо на основании решения общего собрания собственников в МКД 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 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 управляющей организацией подготовленных договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений 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. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны вносить указанную плату.
12. Размер и срок предоставления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору.
12.1. Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается в размере одной второй цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:
О оу = К x (Рои + Рку),
где: О оу - размер обеспечения исполнения обязательств;
К - коэффициент, установленный организатором конкурса в размере 0,5;
Рои - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;
Рку - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.
12.2. Размер обеспечения исполнения обязательств по объекту указан в Извещении о проведении открытого конкурса.
12.3. 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 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, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.
12.4. Срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу составляет 45 дней с момента неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям.
13. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом.
В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом собственники вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.
14. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом:
14.1 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется собственниками помещения и доверенными ими лицами, а также уполномоченными организациями Иркутской области.
14.2. Контроль осуществляется путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации (не позднее 3 рабочих дней с даты обращения) информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения для ознакомления от ответственных лиц Управляющей организации за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом с 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 сведений о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность управляющей организацией, расположенном 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;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;
- обращения в органы, осуществляющие региональный государственный жилищный надзор над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
14.3. Собственник совместно с представителями Управляющей организации осуществляет приемку выполненных ею работ, оказанных услуг с оформлением актов приема-сдачи.
14.4. Управляющая организация в письменной форме извещает о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке уполномоченного представителя, в круг вопросов которого входит контроль над выполнением Управляющей организацией предъявляемых ею к приемке работ, услуг.
14.5. Собственник в течение 5-ти рабочих дней со дня получения от Управляющей организации извещения должен принять результат выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки уполномоченного представителя, а также в случае не подписания им акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного отказа от их приемки в указанный в настоящем пункте срок – работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего договора.
14.6. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании акта приема-сдачи сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация устраняет за счет собственных средств и своими силами.
14.7. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению Объектом, содержанию и ремонту общего имущества Объекта или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) общему имуществу Объекта. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы граждан, проживающих в Объекте за содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия собственника в объекте.
Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда, причиненного имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
14.8. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
14.9. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещениями Собственника в Объекте); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и граждан, проживающих в Объекте.
14.10. Акт составляется в присутствии граждан, проживающих в Объекте, права которых нарушены. При отсутствии граждан, проживающих в Объекте акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается гражданам, проживающим в Объекте и другим уполномоченным лицам под расписку.
15. Срок действия договора управления многоквартирным домом.
Срок действия договоров управления многоквартирным домом составляет 3 (три) года.
Договор управления многоквартирным домом продлевается на 3 месяца:
1) если 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок;
2) если большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
3) товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
4) другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или с иного установленного договором срока не приступила к его выполнению.
16. Проект договора управления многоквартирными домами Приложение № 4.

Приложение № 1

 к конкурсной документации

 от 18 июня 2018 года №100-р

**Тарифы на содержание и ремонт жилого помещения для**

**для многоквартирных домов по адресу: в/г 64, в/ч 51870/жилой дом(Иркутский р-он, с. Оек, д. 8 (д. Максимовщина)) (64/49); в/г 64, в/ч 51870/жилой дом(Иркутский район, д. Максимовщина, дома № 4, 5, 30, 53, 41, 51, 59); в/г 64, в/ч 51870/общежитие с. Оек 64/25 (Иркутский район, д. Максимовщина) по Оекскому муниципальному образованию**

Таблица № 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Содержание жилья** | **Ед.изм.** | **Тариф** |
| 1 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.8 | Руб./кв.м. | 23,10 |
| 2 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.30 | Руб./кв.м. | 22,53 |
| 3 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.4 | Руб./кв.м. | 21,56 |
| 4 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.41 | Руб./кв.м. | 21,95 |
| 5 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.5 | Руб./кв.м. | 25,02 |
| 6 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.51 | Руб./кв.м. | 23,50 |
| 7 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.53 | Руб./кв.м. | 22,39 |
| 8 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.59 | Руб./кв.м. | 24,57 |
| 9 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.64/25(общежитие) | Руб./кв.м. | 27,53 |

Таблица №2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Адрес | Общ. размерпомещения | Стоимость в месяц |
| 1 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.8 | 339,2 | 7835,52 |
| 2 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.30 | 236,2 | 5321,586 |
| 3 |  Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.4 | 214,8 | 4631,088 |
| 4 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.41 | 730,9 | 16043,255 |
| 5 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.5 | 161,7 | 4045,734 |
| 6 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.51 | 668,0  | 15698 |
| 7 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.53 | 176,0 | 3940,64 |
| 8 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.59 | 3556,1 | 87373,377 |
| 9 | Иркутская область, Иркутский район, с. Оек, в/ч 51870 д.64/25(общежитие) | 3123,4 | 85987,202 |
|  | Итого | 9206.3 | 230876.402 |

**Перечень работ по содержанию жилья:**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома ( проводятся 1 раз в год):
1.1. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
3.2. Утепление чердачных перекрытий.
3.3 Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
4. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:
4.1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования и их влажная уборка - 3 раза в неделю.
5. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:
5.1. Подметание земельного участка в летний период — 3 раза в неделю.
5.2. Сдвижка о подметание снега в отсутствие снегопада — 1 раз в неделю.
5.3. Сдвижка и подметание снега при снегопаде — 2 раза в день.

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома:**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
Управляющая организация победившая в конкурсе может установить иной размер платы за содержания жилья на общем собрании собственников, с учетом их мнения, и предложений управляющей компании.

Приложение № 2

 к конкурсной документации

 от 18 июня 2018 года №100-р

**ЗАЯВКА**

**на участие в конкурсе по отбору управляющей организации**

**для управления многоквартирным домом**

1. Заявление об участии в конкурсе
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
(организационно-правовая форма, наименование/фирменное
наименование организации или ф.и.о. физического лица,
данные документа, удостоверяющего личность)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
(место нахождения, почтовый адрес организации
или место жительства индивидуального предпринимателя)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(номер телефона)
заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными
домами), расположенным(и) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
(адрес многоквартирного дома)
 Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в
конкурсе, просим возвратить на счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(реквизиты банковского счета)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Предложения претендента по условиям договора
управления многоквартирным домом
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора
управления многоквартирным домом способа внесения
собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями
жилых помещений по договору социального найма и договору
найма жилых помещений государственного или муниципального
жилищного фонда платы за содержание и ремонт
жилого помещения и коммунальные услуги)
Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и
нанимателями жилых помещений по договору социального найма и
договору найма жилых помещений государственного или муниципального
жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и
платы за коммунальные услуги предлагаю осуществлять на счет \_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(реквизиты банковского счета претендента)
 К заявке прилагаются следующие документы:
 1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц
(для юридического лица), выписка из Единого государственного
реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального
предпринимателя):
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(наименование и реквизиты документов, количество листов)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление
действий от имени юридического лица или индивидуального
предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(наименование и реквизиты документов, количество листов)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
 3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в
качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(наименование и реквизиты документов, количество листов)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента
требованию:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(наименование и реквизиты документов, количество листов)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(наименование и реквизиты документов, количество листов)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(должность, ф.и.о. руководителя организации
или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
 (подпись) (ф.и.о.)
"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.
М.П.

Приложение № 3

 к конкурсной документации

от 18 июня 2018 года №100-р

**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,
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(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 (многоквартирными домами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(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.

Приложение № 4

 к конкурсной документации

от 18 июня 2018 года №100-р

**ДОГОВОР (ПРОЕКТ)**

**управления многоквартирным домом**

с. Оек «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 года
Собственник жилого (не жилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме, по адресу: с. Оек, ул. Кирова, дом № \_\_\_, кв. №\_\_, общей площадью\_\_\_\_\_кв. м \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый далее «Собственник», с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая далее «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава**,** с другой стороны, далее вместе именуемые Стороны, руководствуясь ст. 161, ст.162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, протоколом конкурса (рассмотрения заявки на участие в конкурсе) от \_\_ № \_\_\_\_\_\_, хранящийся у организатора конкурса, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Цели и предмет договора**

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и членов семей Собственников, нанимателей (т.е. лицам, проживающим в многоквартирном доме по договору найма, договору социального найма жилых помещений), арендаторам, иным законным пользователям помещений (далее - граждане), надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в с. Оек, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам, гражданам.
1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в Объекте, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Объектом деятельность в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.
1.3. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, утвержденными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями.
**2. Права и обязанности сторон**
**2.1. Управляющая организация обязана:**
2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Объекта в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и граждан, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. 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.
2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Объекте согласно Перечню обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте, установленных по результатам проведения конкурса в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
2.1.3. Предоставлять необходимые коммунальные услуги, указанные п.10 раздела 2 Приложения №1 настоящего договора, установленного качества гражданам, проживающим в Объекте, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.
2.1.4. Заключать от своего имени и за свой счет договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет, оформлять соответствующие акты в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию и (или) работ по ремонту Объекта, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.
2.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) на основании решения общего собрания Собственников Объекта.
2.1.6. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему договору. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (страхование гражданской ответственности Управляющей организации банковская гарантия; залог депозита).
Обеспечение исполнения обязательств по уплате Управляющей организацией Собственнику и гражданам средств, причитающихся 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 Объекту, предоставляется в пользу собственника и нанимателей, 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 возобновление в течение одного месяца с момента реализации обеспечения исполнения обязательств.
2.1.7. Своевременно производить оплату ресурсоснабжающим организациям за оказанные услуги по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.
2.1.8. Информировать Собственников и граждан о заключении указанных в п. 2.1.4. договоров и о порядке оплаты услуг.
2.1.9.Принимать от граждан, проживающих в Объекте плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором.
2.1.10. Требовать от Собственников, граждан платы.
2.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, граждан, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.
2.1.12. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
2.1.13. Обеспечить надлежащее осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
2.1.14. Обеспечить ведение и сохранность технической, хозяйственно-финансовой, бухгалтерской и иной документации (баз данных), полученной от Собственников или управлявшей ранее Управляющей организации в целях исполнения настоящего договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному требованию Собственника представлять ему информацию и документы, связанные с исполнением настоящего договора, в установленный им срок.
2.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, граждан на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению Объектом, содержанию и ремонту Объекта, вести их учет, принимать в установленные сроки меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет объемов выполненных работ по управлению Объектом, содержанию и ремонту Объекта. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
2.1.16. Информировать Собственников, граждан о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
2.1.17. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить Собственников, граждан о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Объекта. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
2.1.18. Начислять плату за содержание жилого помещения, плату за коммунальные услуги, плату за общедомовые нужды (ОДН).
2.1.19. Информировать в письменной форме Собственников, граждан об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
2.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы.
2.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации гражданами, проживающими в Объекте (собственниками, нанимателями и членами их семей, арендаторами,). Недостатки и дефекты считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
2.1.22. Обеспечить доставку собственникам, гражданам, проживающим в Объекте платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
2.1.23. Обеспечить граждан, проживающих в Объекте информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах Объекта.
2.1.24. Обеспечить по требованию Собственника, граждан выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
2.1.25. По требованию Собственников, граждан производить сверку платы за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).
2.1.26. Вести работу по взысканию задолженности по оплате за жилье и коммунальные услуги.
2.1.27. Участвовать во всех проверках, обследованиях Объекта, проводимых Собственниками, в целях контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, а также в оформлении документов по результатам данных проверок, составлении акта нанесения ущерба общему имуществу Объекта или помещениям Собственника.
2.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
2.1.29. Согласовать с Собственниками, гражданами в Объекте время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
2.1.30. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества Объекта.
2.1.31. Представлять Собственникам письменный отчет о выполнении договора за истекший год не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется в письменном виде по требованию Собственника. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Объекте перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, граждан и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
2.1.32. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников, граждан (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника, граждан в Объекте или наличия иного законного основания.
2.1.33. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся жилыми помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.
2.1.34. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам отчетность, касающуюся управления Объектом, содержания и текущего ремонта общего имущества.
2.1.35. За 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора по причине окончания срока его действия или расторжения передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Объектом документы Собственникам.
Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками, гражданами, в счет обязательств по настоящему договору; составить акт выверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки Собственникам, гражданам.
2.1.36. Обеспечить выполнение требований пожарной безопасности.
**2.2. Управляющая организация имеет право:**
2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п.п. 2.1.6., 2.1.9).
2.2.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.
2.2.3. Оказывать гражданам, проживающим в Объекте дополнительные услуги, не входящие в перечень услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.
2.2.4. Взыскивать с должников сумму неплатежей, пеней и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
**2.3. Собственники, граждане обязаны:**
2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по конкурсу. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы по оплате.
2.3.2. При не использовании помещений в Объекте сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при своем отсутствии в с. Оек более 24 часов.
2.3.3. Соблюдать следующие требования:
а) не производить перенос инженерных сетей;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Объекта;
з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленной платы.
2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Департаментом социальной защиты населения;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.
2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в 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.
2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества Объекта.
2.3.8. Рассматривать предложения Управляющей организации по вопросам управления Объектом, содержания, улучшения состояния Объекта, финансового обеспечения его содержания и эксплуатации.
**2.4. Собственники, граждане имеют право:**
2.4.1. Осуществлять контроль над использованием и сохранностью Объекта, соответствием жилых помещений Объекта установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.
2.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Объекте, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.
2.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов.
2.4.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Объекте в соответствии с п. 4.9 настоящего Договора.
2.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
2.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
2.4.7. В случае получения жалоб, обращений от нанимателей и арендаторов, связанных с некачественным выполнением работ, оказанием услуг по настоящему договору, в течение 10 дней ознакомить с ними Управляющую организацию, предложив ей устранить безвозмездно указанные в таких обращениях, жалобах недостатки в установленные нормативными правовыми актами либо иными документами сроки.
2.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.
2.4.9. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.
**3. Цена договора**
3.1. Цену настоящего договора составляют денежные средства, полученные Управляющей организацией в виде:
- платы нанимателей за содержание и текущий ремонт общего имущества;
- разницы в оплате, вносимой Собственником в случае, если размер вносимой нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный договором управления;
- прочих доходов, получаемых Управляющей организацией за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Объекта, управлению Объектом в рамках настоящего договора.
**4. Порядок определения размера платы за управление Объектом,**
**содержание и текущий ремонт жилого помещения**
**и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения такой платы.**
4.1. Плата за управление Объектом, содержание и текущий ремонт жилого помещения включает в себя плату за выполнение обязательных работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма – плату в размере, установленном органами местного самоуправления Оекского МО.
4.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.
4.3. Плата за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту Объекта ежемесячно вносится собственниками до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в размере, установленном настоящим договором, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
(указывается способ внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)
4.4. Плата за коммунальные услуги, в том числе на ОДН ежемесячно вносится нанимателями до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.5. Изменение размера платы за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо неисполнения обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.
4.6. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо неисполнении обязательств по договору, осуществляется Управляющей организацией в порядке, установленном Правительством РФ.
4.7. Неиспользование помещений гражданами и собственниками не является основанием невнесения платы за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги.
4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг 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 Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Объекте, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Объекте в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за управление Объектом, содержание и текущий ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственников и граждан.
4.10. Собственники, граждане вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
4.11. Собственники, граждане не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.
**5. Формы и способы осуществления контроля над выполнением**
**Управляющей организацией обязательств по договору**
5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками помещения и доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными организациями Иркутской области.
5.2. Контроль осуществляется путем:
- получения от ответственных лиц Управляющей организации (не позднее 3 рабочих дней с даты обращения) информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 5.9-5.12 настоящего раздела договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
5.3. Собственники назначают уполномоченного представителя, о чем письменно извещает Управляющую организацию в течение 3-х дней со дня принятия указанного решения.
5.4. Уполномоченный представитель совместно с представителями Управляющей организации осуществляет приемку выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему договору с оформлением актов приема-сдачи.
5.5. Управляющая организация в письменной форме извещает о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке уполномоченного представителя, в круг вопросов которого входит контроль над выполнением Управляющей организацией предъявляемых ею к приемке работ, услуг.
5.6. Уполномоченный представитель в течение 5-ти рабочих дней со дня получения от Управляющей организации извещения, указанного в п. 5.5. настоящего договора, должен принять результат выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки уполномоченного представителя, а также в случае не подписания им акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и не предоставления при этом мотивированного отказа от их приемки в указанный в настоящем пункте срок – работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего договора.
5.7. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании акта приема-сдачи Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация устраняет за счет собственных средств и своими силами.
5.8. О случаях отказа от выполнения, либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору уполномоченный представитель информирует Собственников.
5.9. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению Объектом, содержанию и ремонту общего имущества Объекта или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, граждан, общему имуществу Объекта. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы граждан, проживающих в Объекте за содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственников, граждан.
Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственниками, гражданами своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда, причиненного имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.
5.10. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственников, граждан, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
5.11. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, граждан); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и граждан, проживающих в Объекте.
5.12. Акт составляется в присутствии граждан, проживающих в Объекте, права которых нарушены. При отсутствии граждан, проживающих в Объекте, акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается гражданам, проживающим в Объекте, и другим уполномоченным лицам под расписку.
**6. Ответственность сторон**
6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить гражданам, проживающим в Объекте, неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный гражданами, проживающими. По желанию граждан, проживающих в Объекте, неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.
6.3. Управляющая организация обязана уплатить гражданам, проживающим в Объекте штраф в случае:
а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи гражданам, проживающим в Объекте, платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению; срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника, граждан, проживающих в Объекте, в размере 1 % от суммы годовой платы за управленческие расходы, указанной в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору;
б) отсутствия связи с диспетчерской службой более 10 минут в размере 0,5 % от суммы годовой платы за управленческие расходы, указанной в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Объекте, установленной по результатам проведения конкурса в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.
6.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, а также за коммунальные услуги граждане, проживающие в Объекте обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
6.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб в Объекте, причиненный имуществу Собственника, граждан, проживающих в Объекте, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
6.6. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
**7. Форс-мажор**
7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.
7.2. 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.
**8. Срок действия договора**
8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года, вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.
Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 года.
8.2. Срок действия договора управления многоквартирным домом устанавливается на 3 года.
Срок действия договора управления многоквартирным продлевается на 3 месяца в случаях, 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, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.
8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, но не более трех лет. Уведомление о расторжении настоящего Договора направляется за 30 дней до даты окончания действия настоящего Договора.
8.4. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством может РФ.
8.5. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса 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.
8.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
**9. Порядок изменение и (или)** **расторжения договора**
9.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
9.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса 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.
9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
9.4. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
9.5. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
9.6. В случае переплаты Собственником и гражданином средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника и гражданина о сумме переплаты. Получить от Собственника и граждан распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
9.7. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг
**10. Разрешение споров**
10.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.
10.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.
10.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.
К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей Сторон и (или) государственных контролирующих органов.
**11. Прочие условия**
11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Собственника и Управляющей организации.
11.2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:
Приложение № 1. Акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.
Приложение № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса.
**12. Юридические адреса, банковские реквизиты**
**и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник    | Управляющая организация |