

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СЕНГИЛЕЕВСКИЙ РАЙОН» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 13 января 2025 года 8-п

**Об утверждении конкурсной документации по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован**

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Постановлением Администрации муниципального образования «Сенгилеевский район» Ульяновской области от 22.05.2023 №288-п «Об организации проведения открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами» Администрация муниципального образования «Сенгилеевский район» п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемую конкурсную документацию по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом**, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, расположенного по адресу: Ульяновская область, Сенгилеевский район, г. Сенгилей, ул. Шевченко, д. 39.**

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника управления ТЭР, ЖКХ Администрации муниципального образования «Сенгилеевский район» Уланова В.Н.

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его обнародования.

Глава Администрации

муниципального образования

«Сенгилеевский район» М.Н. Самаркин

ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению Администрации

муниципального образования

«Сенгилеевский район»

Ульяновской области

от 13 января 2025 года №8-п

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**по проведению открытого конкурса по отбору управляющей  
организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован**

**Раздел 1. Общие положения конкурсной документации**

"конкурс" - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший выполнить указанный в конкурсной документации перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс, за наименьший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока;

"предмет конкурса" - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса;

"объект конкурса" - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс;

"размер платы за содержание и ремонт жилого помещения" - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

"организатор конкурса" - орган местного самоуправления, уполномоченный проводить конкурс;

"управляющая организация" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса;

"претендент" - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе;

"участник конкурса" - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

**Раздел 2. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений объектов конкурса в составе лотов (Приложение 1)**

**Раздел 3. Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки**

Средства в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе перечисляются претендентом на участие в конкурсе:

МУ Администрация МО «Сенгилеевский район»

**ИНН 7316002600. КПП 731601001. ОГРН 1027300930150.**

УФК по Ульяновской области (Финансовое управление Администрации МО «Сенгилеевский район» МУ Администрация МО «Сенгилеевский район» л/с 05683108430)

Банковские реквизиты:

Отделение Ульяновск Банк России//УФК по Ульяновской области г. Ульяновск

Единый казначейский счет: 40102810645370000061 (кор.счет)

Банковский счет: 03232643736360006800

БИК 017308101,

ОКТМО 73636101

Юридический адрес:

433380, Ульяновская область, Сенгилеевский район, г. Сенгилей, пл.1 Мая, д.2.

**Раздел 4. Перечень обязательных работ и услуг (Приложение)**

**Раздел 5. Перечень дополнительных работ и услуг**

5.1. Перечень дополнительных работ и услуг приведен в Приложении 3 к конкурсной документации.

5.2. Условия начисления оплаты выполненных дополнительных работ, оказанных услуг в соответствии с п. 4 Договора управления многоквартирным домом.

**Раздел 6. Срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения**

Собственник (наниматель) обязан вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Раздел 7. Инструкция претендентам и участникам конкурса**

7.1. Общие положения

7.1.1. Претендентом и участником конкурса является лицо, претендующее на заключение договора управления. Претендентом и участником конкурса может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель.

7.1.2. Претендент и участник конкурса обладает правами и несет ответственность, предусмотренную Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года N 75 «Об утверждении Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

7.2. Подача конкурсных заявок

7.2.1. Для участия в конкурсе претендент подает заявку на участие в конкурсе в срок, указанный в извещении о проведении открытого конкурса по форме, установленной конкурсной документацией.

7.2.2. Претендент на участие в конкурсе вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе.

7.2.3. Претендент на участие в конкурсе подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме в запечатанном конверте. При этом на таком конверте указывается наименование открытого конкурса (лота), на участие в котором подается данная заявка. Претендент на участие в конкурсе вправе не указывать на таком конверте свое фирменное наименование, почтовый адрес (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица).

7.2.4. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается в день вскрытия конвертов с такими заявками.

7.2.5. Претендент на участие в конкурсе, подавший заявку на участие в конкурсе, вправе изменить или отозвать данную заявку в любое время до момента вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе.

7.2.6. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе, поступивший в срок, указанный в извещении о проведении открытого конкурса, регистрируется Организатором конкурса. По требованию претендента на участие в конкурсе, подавшего конверт с заявкой на участие в конкурсе, Организатор конкурса выдает расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

* 1. Затраты на участие в конкурсе

7.3.1 Претенденты и участники конкурса несут все расходы и убытки, связанные с участием в конкурсе, в том числе по внесению денежных средств в качестве обеспечения заявки, почтовые, командировочные, представительские и иные расходы независимо от того, состоялся или не состоялся конкурс, вида конкурса и его результатов.

7.3.2 Не допускается взимание с претендентов и участников конкурса платы за участие в конкурсе, за исключением платы за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена, и указание об этом содержится в извещении о проведении открытого конкурса.

7.4. Разъяснение положений конкурсной документации

7.4.1. Любое заинтересованное лицо не позднее, чем за два дня до дня окончания подачи заявок на участие в конкурсе вправе направить в письменной форме Организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации.

7.4.2. Организатор конкурса в течение двух рабочих дней со дня поступления указанного запроса обязан направить в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации.

7.4.3. В течение одного дня со дня направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу участника размещения заказа такое разъяснение размещается Организатором конкурса на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания участника размещения заказа, от которого поступил запрос.

7.5. Изменения содержания конкурсной документации

7.5.1. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за пятнадцать дней до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе.

7.5.2. В течение двух рабочих дней со дня принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются Организатором конкурса на официальном сайте и в течение двух рабочих дней направляются заказными письмами с уведомлением всем участникам лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

7.5.3. Внесенные изменения в дальнейшем являются составной частью конкурсной документации.

* 1. Отказ от проведения конкурса

7.6.1. Организатор конкурса может отказаться от проведения конкурса только в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом.

7.6.2. Организатор конкурса в течение 5 рабочих дней с даты принятия такого решения обязан опубликовать в официальном печатном издании извещение об отказе от проведения конкурса и в течение 2 рабочих дней - разместить такое извещение на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса направляет или вручает под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса).

7.6.1. Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

**Раздел 8. Заявка на участие в конкурсе**

**Форма заявки на участие в конкурсе (Приложение № 4)**

8.1. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе

Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает в конкурсную комиссию заявку на участие по прилагаемой форме. Прием заявок на участие прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.2. Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

8.2.1 сведения и документы о претенденте:

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

- фамилию, имя, отчество (при наличии), 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;

8.2.2. 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 Правил, 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;

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

\* - в соответствии с частью 2 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее также - лицензия), выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации (далее - лицензионная комиссия).

8.3. Заинтересованное лицо должно знать:

8.3.1. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме.

8.3.2. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

8.3.3. 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 обеспечить предоставление коммунальных услуг.

8.3.4. 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.

8.3.5. Организатор конкурса обязан возвратить внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отозвавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки

8.3.6. Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг, а также дополнительные работы (рекомендации) при их наличии.

Примечание: рекомендуется заявку прошить и пронумеровать листы.

**Раздел 9. Требования к участникам конкурса.**

Участники конкурса должны соответствовать следующим требованиям, установленным организатором конкурса в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила):

9.1. соответствие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

9.2. не проводится процедура банкротства либо в отношении - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

9.3. деятельность не приостановлена в порядке, предусмотренном [Кодексом](http://ivo.garant.ru/document?id=12025267&sub=3012) Российской Федерации об административных правонарушениях;

9.4. отсутствие 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](http://ivo.garant.ru/document?id=10800200&sub=20019) Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

9.5. 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. 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;

9.6. внесение 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.

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

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

**Раздел 10. Порядок проведения конкурса**

10.1. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

10.2. Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие, в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

10.3. Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

В случае если после троекратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

10.4. При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

10.5. В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) равна стоимости его предложения или превышает ее, такой участник признается победителем конкурса.

В случае если указанная общая стоимость меньше стоимости его предложения, участник конкурса обязан увеличить предложение по стоимости дополнительных работ и услуг и определить перечень дополнительных работ и услуг таким образом, чтобы их общая стоимость была равна или превышала представленное им предложение. При выполнении указанных требований участник конкурса признается победителем конкурса.

10.6. В случае если участник конкурса отказался выполнить требования, предусмотренные пунктом 10.5, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется в порядке, установленном пунктами 10.4 – 10.5.

10.7. В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.

10.8. Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3 экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса.

10.9. Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

10.10. Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

10.11. Организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, которому средства возвращаются.

10.12. Участник конкурса после размещения на официальном сайте протокола конкурса вправе направить организатору конкурса в письменной форме запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса обязан представить такому участнику конкурса соответствующие разъяснения в письменной форме.

10.13. Участник конкурса вправе обжаловать результаты конкурса в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=465800), предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.14. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и проведения конкурса хранятся организатором конкурса в течение 3 лет.

10.15. Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом.

Раздел 11. Заключение договора управления многоквартирным домом

11.1. 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.

11.2. 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 в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном [статьей 445](consultantplus://offline/ref=152914F7B439FA1F822856C0966A2E0B2A955E54A95B521EFBB6624FFFABD52F30FF80FAACE680BBLDL9I) Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.3. В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный [пунктом 90](#Par0) настоящих Правил, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

11.4. В случае признания победителя конкурса уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

В случае если единственный участник конкурса признан уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении его заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

11.5. В случае уклонения от заключения договора управления многоквартирным домом средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

11.6. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются победителю конкурса и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

**Раздел 12. 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 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. 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.

Договор управления 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;

- по истечении каждого года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 30 дней;

- 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;

По требованию Собственников договор, может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном договором управления размере.

В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

**Раздел 13. Размер и срок представления обеспечения обязательств**

Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств рассчитан в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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 помещений в многоквартирном доме, 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.

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. 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.

**Раздел 14. Порядок оплаты работ и услуг в случае неисполнения обязательств**

Оплата собственниками помещений работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривает право собственников оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491.

**Раздел 15. Формы и способы осуществления контроля за выполнением обязательств по договорам управления многоквартирным домом**

Осуществление собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом предусматривает:

- обязанность Управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с собственников помещений 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 договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема собственников руководителями и специалистами Управляющей организации;

- обязанность Управляющей организации раскрывать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) предусмотрена ч.10.1 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Состав сроки и периодичность информации в ГИС ЖКХ утверждены совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 07.02.2024 г. № 79/пр «Об утверждении состава сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

- право Собственника помещения в многоквартирном доме 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.

**Раздел 16. Срок начала выполнения управляющей организацией обязательств**

Управляющая организация обязана приступить к выполнению обязательств, возникших по результатам конкурса не позднее 30 дней с даты подписания управляющей организацией проекта договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

**Раздел 17. Срок действия договора управления многоквартирным домом.**

Срок действия договора управления многоквартирным домом - 1 год.

Срок действия указанного договора продлевается на 3 месяца при наличии следующих условий:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164 Жилищного кодекса РФ](http://kodeks.petrozavodsk-mo.ru:3000/law?d&nd=901919946&prevDoc=901967902&mark=00000000000000000000000000000000000000000000000003OJ0K10#I0), 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, в течение 30 дней с момента 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 настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

### Раздел 18. Информационная карта

Следующая информация и данные для конкретного конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом конкретизируют положения Конкурсной документации. При возникновении противоречия между положениями, закрепленными в Конкурсной документации, и настоящей Информационной карты, применяются положения Информационной карты.

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование Организатора конкурса, контактная информация:  Пункт 1.1. | ***Администрация муниципального образования «Сенгилеевский район» Ульяновской области***  *Адрес:* 433380, Ульяновская область, Сенгилеевский район, город Сенгилей, площадь 1 Мая, дом 2.  *Адрес электронной почты:* sengilei-gkh@yandex.ru  *Контактное лицо: начальник управления ТЭР, ЖКХ Администрации муниципального образования «Сенгилеевский район»-*  Уланов Владимир Николаевич, тел.: 8 (84233) 21474 с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. (обед с 12 час. 00 мин. до 13 час.00 мин) в рабочие дни.  Официальный сайт: https://sengilej.gosuslugi.ru |
| Объекты конкурса | Общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах, на право управления которыми проводится конкурс, согласно приложению №1 к информационной карте. |
| Цена договора - размер платы за содержание и ремонт общего имущества в месяц. | Указано в Приложении № 2 к Информационной карте |
| Валюта: | Российский рубль |
| Язык заявки: | Русский |
| Форма, сроки и порядок оплаты | Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.  Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов - счета-квитанции, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, для Собственников и нанимателей жилых помещений;  В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, собственник вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги |
| Проведение осмотров многоквартирных домов | По вопросам организации осмотра жилых домов обращаться в Администрацию муниципального образования «Сенгилеевский район» Ульяновской области  *Адрес:* 433380, Ульяновская область, Сенгилеевский район, город Сенгилей, площадь 1 Мая, дом 2.  Тел.: 8 (84233) 2-14-74 |
| Обеспечение заявки на участие в конкурсе | **Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе:**  5% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в жилом доме. |
| Срок подачи заявок на участие в конкурсе | **С 11.00 час. 15 января 2025 г. до 17.00 час. 18 февраля 2025 г.**  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. |
| Место подачи заявок на участие в конкурсе | Заявки подаются по адресу*:* 433380, Ульяновская область, Сенгилеевский район, город Сенгилей, площадь 1 Мая, дом 2. |
| Дата, время и место вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. | **18 февраля 2025 г. в 10.00 час**. по местному времени  433380, Ульяновская область, Сенгилеевский район, город Сенгилей, площадь 1 Мая, дом 2. |
| Дата, время и место рассмотрения единой комиссией заявок на участие в конкурсе: | **15 февраля 2025 г. в 10.00 час**. по местному времени  433380, Ульяновская область, Сенгилеевский район, город Сенгилей, площадь 1 Мая, дом 2. |
| Место и сроки конкурса: | **15 февраля 2025 г. в 10.00 час**. по местному времени  433380, Ульяновская область, Сенгилеевский район, город Сенгилей, площадь 1 Мая, дом 2, Зал заседаний. |
| Подписание договора на управление многоквартирным домом. | Договор на управление жилым домом заключается по форме, установленной Приложением к настоящей конкурсной документации. Приложения 1, 2 к договору управления на жилой дом оформляются управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса. |
| Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств | В течение 10 дней с момента подписания управляющей организацией договора управления. |
| Обеспечения исполнения обязательств | Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:  ,  где:  - размер обеспечения исполнения обязательств;  К - коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;  - 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;  - 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](consultantplus://offline/ref=58D886AF163ED8D33C4E53D2B8F4FC651B08F16D072C75C29B83963F9FE694D0D16F2A24n7o4J) Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации. |

Приложение № 1 к информационной карте

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес многоквартирного дома | Год постройки | Этажность | Кол-во и квартир | Площадь жилых помещений, м2 | Площадь нежилых помещений | Площадь помещений общего пользования, м2 | Виды благоустройства | Кадастровый номер земельного участка | Площадь земельного участка, м2 |
| **Лот № 1** | | | | | | | | | |
| Ульяновская область, Сенгилеевский район,  г. Сенгилей, ул. Шевченко, д. 39 | 2024 | 4 | 71 | 1737,6 |  | 634,4 | Газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение | 73:14:030106:1222 | 5000,0 |

 Приложение № 2 к информационной карте

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № лота | Наименование объекта (адрес) | Размер платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, руб./кв.м. в месяц | Размер обеспечения заявки 5%, руб. | Сумма по объекту по содержанию и ремонту | Размер обеспечения исполнения обязательств | Площадь жилого помещения |
| 1 | 1 | Ульяновская область, Сенгилеевский район, г. Сенгилей, ул. Шевченко, д. 39 | 14,09 | 14689,67 | 24482,78 | 293793,48 | 1737,6 |

**Раздел 18. Договор управления многоквартирным домом (Приложение).**

[ДОГОВОР](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=100983) N \_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование управляющей организации) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий полномочия), лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии)),

Вариант. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование) в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (документ, подтверждающий полномочия),

являющ\_\_\_ собственником жилого (или: нежилого) помещения N \_\_\_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., именуем\_\_ в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь [ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=100983) Жилищного кодекса Российской Федерации, [Постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", [Приказом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=197958) Минстроя России от 08.09.2015 N 644/пр "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_), хранящегося \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](#Par12) настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=2875) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482692) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787) Российской Федерации, [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149&dst=100021) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149&dst=100126) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими данный вид правоотношений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника 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 этом доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам (или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. [Состав и состояние общего имущества](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=37366) в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении N \_\_\_\_ к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) кадастровый номер (при наличии) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) проект, серия, тип постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

д) этажность - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

е) количество квартир - \_\_\_; количество нежилых помещений - \_\_\_;

ж) общая площадь с учетом летних помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних - \_\_\_\_\_ кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета - \_\_\_\_\_%;

л) год последнего комплексного капитального ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

м) площадь земельного участка, в составе общего имущества - \_\_\_\_\_\_ кв. м;

н) кадастровый номер земельного участка - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

вариант при необходимости:

о) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#Par18) 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.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение N \_\_\_\_) и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение N \_\_\_\_). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477899&dst=100031) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение N \_\_\_) [<1>](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=1392&dst=100261) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

е) обращение с твердыми коммунальными отходами, т.е. транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов;

вариант при необходимости:

ж) газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах).

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- Интернета;

- радиовещания;

- телевидения;

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (другие дополнительные услуги).

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в [пп. 3.1.3](#Par45), [3.1.4](#Par55) настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, которые предусмотрены настоящим Договором.

От своего имени и за свой счет заключить с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами.

Вариант, если в многоквартирном доме установлено газовое оборудование. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в Многоквартирном доме.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора ([пп. 3.1.8](#Par69) настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения [п. п. 4.6](#Par195), [4.7](#Par196) настоящего Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими уполномоченными органами или организациями для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить:

- ответ на телефонный звонок Собственника помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу Собственником помещения в многоквартирном доме посредством телефонной связи в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 минут после поступления;

- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

- ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;

- ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение двух часов с момента регистрации заявки, но не ранее восьми часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;

- подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более трех суток с даты аварийного повреждения.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении N \_\_\_\_ к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее \_\_ рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.18. При обнаружении нарушения качества коммунальных услуг (факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность) в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, зарегистрировать в электронном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей организации). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, она обязана незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация должна разместить информацию о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг на информационных стендах Многоквартирного дома.

Дату и время возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация регистрирует в электронном журнале учета таких фактов.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [п. 4.17](#Par208) настоящего Договора.

3.1.20. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N \_\_\_\_) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. По требованию Собственника предоставлять сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, предъявленного ему к уплате, а также о наличии (об отсутствии) его задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления ему неустоек (штрафов, пеней). Предоставлять Собственнику в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые им расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.22. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее \_\_\_\_ рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разд. 4](#Par179) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.23. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее \_\_\_\_-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.24. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.26. Не менее чем за \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.27. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги и 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, пени).

3.1.28. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.30. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.31. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.32. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением собственников.

3.1.33. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

Вариант. 3.1.34. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственника, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере \_\_\_\_\_\_\_ годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.35. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая ([пп. 3.1.33](#Par110) (вариант: пп. [3.1.34](#Par111)) настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.36. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

На управляющую организацию, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением Многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление Многоквартирным домом после прекращения настоящего Договора в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных [ч. 3 ст. 200](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=1135) Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.37. Предоставить Собственнику гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;

- безотзывная банковская гарантия;

- залог депозита.

3.1.38. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, обращения с твердыми коммунальными отходами региональным операторам устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производятся за счет обеспечения ([пп. 3.1.37](#Par116) настоящего Договора). При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.39. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.40. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([ст. 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=100028) Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.41. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.42. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([разд. 6](#Par222) настоящего Договора).

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязана:

3.2.1. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме Управляющей организации) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в Многоквартирном доме.

3.2.2. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.3. Принимать от Собственника обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.4. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в Многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением [пп. 3.1.39](#Par122) настоящего Договора).

3.3.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.3.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями [п. 4.4](#Par192) настоящего Договора.

3.3.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.3.5. Готовить в соответствии с условиями [п. п. 4.1](#Par182) - [4.2](#Par186) настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год (выбрать нужное):

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями N \_\_\_\_ и N \_\_\_\_ к настоящему Договору.

3.3.6. Заключить с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.3.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение N \_\_\_), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.3. 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 потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, 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 выполнения работ или совершения 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 в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в помещении и местах общего пользования с \_\_.\_\_ до \_\_.\_\_ (ремонтные работы производить только в период с \_\_ до \_\_);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.4.4. Предоставлять Управляющей организации в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих (вариант: календарных) дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) 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 (собственники нежилых помещений).

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

3.4.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.7. Соблюдать [Правила](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=9046) пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (Приложение N \_\_\_\_\_).

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.5.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.5.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с [п. 4.13](#Par203) настоящего Договора.

3.5.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477899&dst=100031) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.5.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [пп. 3.1.28](#Par101) настоящего Договора, а также предложений по [пп. 3.1.41](#Par125) настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с [пп. 3.1.44](#Par128) настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.5.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.5.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ

И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно [ст. ст. 249](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482692&dst=101309), [289](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482692&dst=101468) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=100274), [39](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=466787&dst=100284) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается (выбрать нужное):

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется (выбрать нужное):

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложениях N \_\_\_\_ и N \_\_\_\_ к настоящему Договору, определенной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС \_\_\_% - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленной органами государственной власти соответствующей ставки планово-нормативного расхода для расчета бюджетных субсидий на очередной год на 12 месяцев и на площадь жилых и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом) в Многоквартирном доме, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС \_\_\_% - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, при этом перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенные в Приложениях N \_\_\_\_ и N \_\_\_\_\_ к настоящему Договору, должны быть согласованы Сторонами с учетом рассчитанной общей стоимости;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями [п. п. 4.4](#Par192) и [4.5](#Par194) настоящего Договора, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в год, в том числе НДС \_\_\_% - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149&dst=100021) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149&dst=100126) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477899&dst=100031) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с [пп. 3.1.33](#Par105) настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до \_\_\_\_-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) вносится в установленные настоящим Договором сроки ([п. 4.6](#Par195) настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее \_\_\_\_-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа и иные данные, установленные действующим законодательством.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с [п. 5.4](#Par219) настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации N \_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации, БИК, ИНН и другие банковские реквизиты).

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

При временном, т.е. более пяти полных календарных дней подряд, отсутствии в жилом помещении потребителя коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании заявления, указанного в абз. 1 п. 91 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 и документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя в жилом помещении, осуществляется перерасчет размера платы за указанную услугу в порядке, установленном настоящим разделом.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях N \_\_\_ и N \_\_\_ к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149&dst=100021) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=486149&dst=100126) 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и 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.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно [пп. 3.1.8](#Par69) настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих (вариант: календарных) дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном [Правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=477899&dst=100031) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, и Приложением N \_\_\_\_\_ к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение N \_\_\_).

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.2](#Par217) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации в срок не позднее пяти 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);

- 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. 6.2](#Par233) - [6.5](#Par239) настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника, повлекших причинение ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в Многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разд. 5](#Par213) настоящего Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости 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.

6.4. 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, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 Приложениях N \_\_\_\_ и N \_\_\_\_ к настоящему Договору (более \_\_\_\_\_ случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](#Par233) настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 9.2](#Par268) настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке считается расторгнутым через \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника 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.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.8. Стороны вправе изменить Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Изменение Перечня осуществляется в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить внеочередные общие собрания.

8.3. Проведение внеочередного общего собрания может быть инициировано:

- любым из собственников помещений в многоквартирном доме;

- Управляющей организацией;

- уполномоченным органом государственной власти или местного самоуправления, подготовившим проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, либо юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации для реализации такого решения, - по вопросу включения дома в границы указанной территории.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ. ФОРС-МАЖОР

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 в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 независящие 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 возможны 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 об управлении 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) год(а) [<2>](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=1392&dst=100268).

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора [<3>](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=1392&dst=100266).

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_\_ Приложений.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

11.3.1. [Состав и состояние общего имущества](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=37366) в Многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.3. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_) [<1>](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=1392&dst=100261).

11.3.5. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.7. Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.8. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.9. Копия протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_.

11.3.10. Реестр собственников помещений Многоквартирного дома (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.11. [Правила](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=9046) пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (Приложение N \_\_\_\_\_).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: Собственник (представитель):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование юридического лица) (наименование юридического лица)

Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_ Юридический/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН/КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Вариант.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись/Ф.И.О.)

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

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Адрес многоквартирного дома | | | | г. Сенгилей, ул. Шевченко, д. 39 | | | |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома | | | | | | 73:14:030106:1242 | |
|  | | | | | | | |
| 3. Серия, тип постройки | |  | | | | | |
| 4. Год постройки | 2024 | | | | | | |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета | | | | | | |  |
| 6. Степень фактического износа | | |  | | | | |
| 7. Год последнего капитального ремонта | | | | | - | | |

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| сносу | - | | | | | |
| 9. Количество этажей | | 3 | | | | |
| 10. Наличие подвала | | имеется | | | | |
| 11. Наличие цокольного этажа | | | | | отсутствует | |
| 12. Наличие мансарды | | | отсутствует | | | |
| 13. Наличие мезонина | | | отсутствует | | | |
| 14. Количество квартир | | | | 71 | | |
| 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | | | | | |  |

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| непригодными для проживания | - |

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - | | |
| 18. Строительный объем | 20650 | куб.м |

19. Площадь:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками | 3482,8 | кв.м |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир) | | | | | | 1737,6 | | | кв.м | | |
| в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | | | | 0 | | | | | | кв.м | |
| г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | | | | | 0 | | | | | кв.м | |
| 20. Количество лестниц | |  | | | | | | | | шт. | |
| 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) | | | | | | | |  | | кв. м | |
| 22. Уборочная площадь общих коридоров | | | | | 0 | | | | | кв. м | |
| 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) | | | 0 | | | | | | | | кв. м |
| 24. Площадь земельного участка, ходящего в состав общего имущества многоквартирного дома | 5000,0 | | | | | | | | | | |
| 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) | | | | | | | 73:14:030106:1222 | | | | |
|  | | | | | | | | | | | |

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. | Фундамент | ленточный | хорошее |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные | хорошее |
| 3. | Перегородки |  |  |
| 4. | Перекрытия |  |  |
|  | Чердачные |  |  |
|  | междуэтажные | ж/б плиты | хорошее |
|  | Подвальные |  |  |
| 5. | Крыша | Плоская | хорошее |
| 6. | Полы | бетонн | хорошее |
| 7. | Проемы  Окна | одностворчатые | хорошее |
|  | Двери | железо | хорошее |
|  |  |  |  |
| 8. | Отделка |  |
|  | Внутренняя | оштукатуренная, окрашенная |  |
|  | Наружная |  |  |
|  |  |  |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
|  | ванны напольные |  |  |
|  | Газовые плиты | 71 |  |
|  | телефонные сети и оборудование |  |  |
|  | сети проводного радиовещания |  |  |
|  | сигнализация |  |  |
|  | мусоропровод | - |  |
|  | лифт | - |  |
|  | Вентиляция | имеется |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
|  | Электроснабжение | 71 | хорошее |
|  | горячее водоснабжение |  |  |
|  | отопление (центральное) |  |  |
|  | отопление (Индивидуальное газовое отопление) | 71 |  |
|  | печи |  |  |
|  | калориферы |  |  |
|  |  |  |  |
| 11. | Крыльцо |  | хорошее |

|  |
| --- |
| Начальник управления ТЭР, ЖКХ |
| (должность, ф. и. о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать |
| Администрации муниципального образования «Сенгилеевский район» |
| техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса) |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Уланов В.Н. |
| (подпись) |  | (ф. и. о.) |

« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г

М. П.