+++

 **УТВЕРЖДАЮ**

Председатель комиссии

Начальник управления жилищной политики

администрации Уссурийского городского округа

Н.Л. Янкин

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

«04» августа 2020 г.

**КОМПЛЕКТ КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**Открытый конкурс по отбору управляющей**

**организации для управления многоквартирными домами**

Содержание

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | стр. |
|  | Раздел 1 | Общие условия проведения конкурса | 2 |
|  | Раздел 2 | Конкурсная документация | 2 |
|  | Раздел 3 | Проект договора на управление многоквартирным домом | 5 |
|  |  | Приложения к конкурсной документации | 12-39 |
|  |  | Приложение № 1 акт технического обследования  |  |
|  |  | Приложение № 2 график проведения осмотров |  |
|  |  | Приложение № 3 перечень обязательных работ и услуг |  |
|  |  | Приложение № 4 форма заявки на участие в конкурсе |  |
|  |  | Приложение № 5,6 расчет размера обеспечения обязательств |  |
|  |  | Приложение № 7 форма запроса на предоставление конкурсной документации |  |

**Раздел 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

 **1.1. Законодательное регулирование**

 2.1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Жилищным кодексом Российской Федерации и размещена на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Получение конкурсной документации производится на основании письменного запроса согласно приложения № 7.

**1.2. Предмет конкурса.**

2.3.1. Заказчик (уполномоченный орган) приглашает всех заинтересованных лиц подавать заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, информация о котором содержится в соответствии с процедурами и условиями, приведенными в конкурсной документации

2.3.2. Победивший Участник конкурса должен будет в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представить организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом.

**1.3. Правомочность участников размещения заказа**

2.4.1. В настоящем конкурсе может принять участие любое юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.

2.4.2. Участники размещения заказа должны соответствовать установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

**1.4. Условия участия**

2.7.1. Участник размещения заказа вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса (лота).

**Раздел 2. КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**2.1. Содержание конкурсной документации**

2.1.1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса **приложение № 1.**

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

ИНН 2511004094 КПП 251101001

УФК по Приморскому краю (Администрация Уссурийского городского округа)

л/счет 05203014160

Р/счет 40302810605073000127 ГРКЦ ГУ Банка России по Приморскому краю г. Владивосток

К/счет 30101810300000000836

БИК – 040507001

Назначение платежа: Задаток на право участвовать в конкурсе

2.1.3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса: Организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Проведение осмотров будет осуществляться в соответствии с графиком согласно **приложения № 2.**

2.1.4. Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг по форме согласно **приложению № 3.** При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

2.1.5. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса определяется организатором конкурса на основании постановления правительства от 06. 02. 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (в редакции постановления правительства от 04.03.2015г. № 191
«О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса») **приложение № 4.** При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

2.1.6. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги – ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных не позднее первого числа, следующего за истекшим месяцем.

2.1.7. Требования к участникам конкурса:

При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, наличие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с Жилищным законодательством Российской Федерации;

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

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

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал, наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

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

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

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

2.1.8. Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме в запечатанном конверте по форме, предусмотренной **приложению № 5** к утвержденной конкурсной документации. Заявка на участие в конкурсе должна быть скреплена печатью и заверена подписью уполномоченного лица (для юридических лиц), подписана физическим лицом собственноручно. Документы в составе заявки должны быть четко напечатаны, подчистки и исправления не допускаются, за исключением исправлений скрепленных печатью и заверенных подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) или собственноручно заверенных (для физических лиц). В случае участия в конкурсе по нескольким лотам, участник конкурса подает заявку на участие в конкурсе, содержащую документы, указанные в заявке в отдельном конверте в отношении каждого лота. Представленные в составе заявки на участие в конкурсе документы не возвращаются. Конверт с заявкой на участие в конкурсе не возвращается.

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

1) непредставление определенных пунктом 53 Постановления правительства от 06. 02. 2006 года № 75
«О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным 2.1.7 настоящих Правил;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 постановления правительства от 06. 02. 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

В случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным пунктом 2.1.7. настоящих Правил, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

2.1.10. Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.

В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 2.1.9 настоящей документации, 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.

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 наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения 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.

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

2.1.11. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обязательств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме 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.

2.1.12. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств - должен составлять не более 30 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанных управляющей организацией проектов договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги 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. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги.

2.1.13. Размер обеспечения заявки рассчитан в **приложении № 6** настоящей конкурсной документации. Размер представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу рассчитан в **приложении № 7** настоящей конкурсной документации.

В течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса победитель конкурса представляет организатору конкурса рассчитанный размер обеспечения исполнения обязательств. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Мера обеспечения исполнения обязательств выбирается победителем конкурса самостоятельно.

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

2.1.14. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, предусматривающий право собственников оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги;

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы, обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений.

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей организации, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда – к наймодателю.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. Лицо, которому направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа. При личном обращении на письменном экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

Ру Пd

Р = Пm

где:

 Р – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

 Ру – стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

 Пm – количество календарных дней в месяце;

 Пd – количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанную с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнения работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (Постановление правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года).

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

 - 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;

 - 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;

2.1.16. Срок действия договоров управления многоквартирным домом, равный 3-ем годам, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

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

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

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

 - другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

2.1.17. Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом) представлен в части 2 настоящей конкурсной документации.

**2.2. Разъяснение положений конкурсной документации**

2.2.1. При проведении конкурса какие-либо переговоры организатора конкурса, уполномоченного органа или конкурсной комиссии с участником конкурса не допускается, за исключением разъяснений положений конкурсной документации. В случае нарушения указанного положения конкурс может быть признан недействительным в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

2.2.3. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления обязаны предоставить такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса, организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее, чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

2.2.5. В течение одного рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.adm-ussuriisk.ru) с указанием предмета запроса и его разъяснения, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

**2.3. Внесение изменений и дополнений в конкурсную документацию**

2.3.1. 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 срока подачи заявок на участие в конкурсе.

2.3.2. В течение двух рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию, такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте, и направляется заказным письмом с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

2.3.3. Участники конкурса, использующие конкурсную документацию с сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) самостоятельно отслеживают возможные изменения, внесенные в извещение о проведение открытого конкурса и в конкурсную документацию, размещенные на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.adm-ussuriisk.ru) и опубликованные в газете.

Организатор конкурса не несет ответственности в случае, если участник конкурса не ознакомился с изменениями, внесенными в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию размещенными и опубликованными надлежащим образом.

 3. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе

3.1. Претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе. Непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности изменить или отозвать поданные заявки, а также подать заявку на участие в конкурсе взамен отозванной до начала процедуры вскрытия конвертов.

3.2. Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса.

3.3. Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

3.4. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

3.5. Протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов. Протокол размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

3.6. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия.

3.7. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, в день их поступления возвращаются организатором конкурса претендентам. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства указанным лицам в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.

3.8. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 1.12 настоящих Правил.

3.9. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

3.10. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 1.18 настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

3.11. В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

3.12. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются единственному участнику конкурса в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного им проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств. При непредставлении организатору конкурса в течение 10 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок подписанного участником конкурса проекта договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств такой участник конкурса признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом и средства, внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

3.13. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

4. Порядок проведения конкурса

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

 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 предложение.

4.4. 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. 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.

4.5. 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.

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

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

При этом указываемая в договоре управления многоквартирным домом стоимость каждой работы и услуги, входящий в перечень работ и услуг, подлежит перерасчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с п. 5.3 и 5.5.

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

4.9. 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 в порядке, предусмотренном 6.8. настоящих Правил.

4.10. 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.

4.11. Участник конкурса вправе обжаловать результаты конкурса в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.12. 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

ми на участие в конкурсе и проведения конкурса хранятся организатором конкурса в течение 3 лет.

4.13. 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 путем размещения проекта договора в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

5. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса

5.1. 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.

5.2. 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 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.3. В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 6.1 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.

5.4. 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 наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса является обязательным.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения 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.

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

5.6. 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 6** **Проект договора**

**управления многоквартирным домом**

**Договор управления многоквартирным домом**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г. г. Уссурийск

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – собственник жил\_\_\_ помещен\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Уссурийске Приморского края, имен\_\_\_\_\_ в дальнейшем «Собственник», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем «Управляющая организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор на основании протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и ч. \_\_\_\_\_\_\_ст. \_\_\_\_\_\_\_\_ Жилищного Кодекса Российской Федерации о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона – «Управляющая организация» по заданию другой стороны «Собственника» в течение согласованного в п.\_\_\_\_\_\_\_\_ настоящего договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2 Условия настоящего договора являются общими для всех собственников помещений.

1. Общие положения

2.1. В настоящем договоре Собственником помещения(й) признается физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта, право которого подтверждается свидетельством о регистрации права собственности.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах всех Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме в период срока действия договора.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определен Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и включает в себя помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое оборудование, находящееся в данном доме, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, контейнерные площадки и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1 к настоящему договору). Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

2.5. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируется дополнительным соглашением к настоящему договору после принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников в многоквартирном доме в порядке, установленном ЖК РФ.

2.6. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с предложениями собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Соответствующие отношения Управляющей организации с Собственником регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемом Управляющей организацией с Собственником помещений после принятия соответствующего решения общим собранием собственников многоквартирного дома в порядке, установленном ЖК РФ.

2.7. Управляющая организация предоставляет Собственнику коммунальные услуги согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.8. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться нормативными правовыми актами Российской Федерации, Приморского края, органов местного самоуправления Уссурийского городского округа.

3. Обязанности и права сторон

3.1. Собственник относительно пользования принадлежащими ему помещениями обязан:

3.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами.

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.4. Содержать и поддерживать жилые помещения и санитарно-техническое оборудование внутри них в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилых помещений.

3.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилых помещениях, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.1.7.Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

3.1.8. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.1.9. Производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с получением соответствующего согласования, предусмотренного ЖК РФ.

3.1.10. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них управляющей организации и в аварийно-спасательную службу, расположенную по адресу: г. Уссурийск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по телефону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

 3.1.11. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-спасательную службу.

 3.1.12. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

 3.1.13. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемые жилые помещения работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

 3.1.14. допускать представителя Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственником (нанимателем) представителю Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев), передавать показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.).

3.1.15. Информировать Управляющую компанию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений, также об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными Федеральными законами и договором.

Собственник не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней со дня его подписания.

3.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 2.4 настоящего договора.

3.2.3. Предоставлять собственнику (нанимателю) жилого помещения коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг

3.2.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственнику или нанимателю жилого помещения;

3.2.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги собственнику или нанимателю жилого помещения, если иное не установлено в соответствии с пунктом 20 Постановления Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 года № 354;

3.2.6. Устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

3.2.7. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить собственнику или нанимателю жилого помещения по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета);

3.2.8. Производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.2.9. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников или нанимателей жилых помещений на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

3.2.10. При поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность граждан и ликвидацию обнаруженной утечки.

3.2.11. Информировать собственников или нанимателей жилых помещений в порядке и сроки, которые установлены Постановлением Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 года № 354, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.2.12. Информировать собственников и нанимателей о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.2.13. Согласовать с собственниками и нанимателями устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.2.14. Производить непосредственно при обращении собственника и нанимателя проверку правильности исчисления предъявленного собственником или нанимателей к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику и нанимателю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые собственнику и нанимателю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью управляющей организации;

3.2.15. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.2.16. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.2.17. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать необходимые справки обратившимся за ними.

3.2.18. Рассматривать в течение 3 дней жалобы и заявления Собственника (нанимателя) помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилых помещений и коммунальных услуг, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в течение 30 дней. Принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.2.19. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или председателю домового комитета, при отсутствии домового комитета одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.2.20. Информировать Собственника (нанимателя) об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом многоквартирного дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками (нанимателями) помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.2.21. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами.

Управляющая организация имеет право:

3.2.22. Требовать внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

3.2.23. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.24. Требовать от Собственника (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника (нанимателя) и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

 3.2.25. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

 3.2.26. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.2.27. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

3.3. Собственник помещения имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных для Собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу Собственников (нанимателей) помещений.

3.3.2.При причинении их имуществу или имуществу Собственников помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений помещения.

3.3.3.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.3.4.Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств осуществляется собственниками помещений многоквартирного дома в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Собственник жилых помещений может контролировать деятельность Управляющей организации через:

- участие в комиссиях по приемке-сдаче выполненных работ, согласованию локальных сметных расчетов и подписанию актов по содержанию, эксплуатации и ремонту (капитального и текущего) жилищного фонда, придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения;

- участвовать в управлении многоквартирным домом посредством принятия решения с правом голоса на общем собрании собственников;

- предоставлять уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информацию о состоянии переданного в управление Управляющей организации многоквартирного дома;

- проведение уполномоченным представителем собственников помещений многоквартирного дома проверок расходования денежных средств с лицевого счета дома проведенных работ управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств;

- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев.

Критериями качества работы управляющих организаций являются:

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие услуги.

- своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками ресурсов;

- осуществление управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.1. Цена договора состоит из размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома определяется как произведение общей площади жилого помещения на тариф по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Тариф (цена услуги) за содержание общего имущества многоквартирного дома составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб/м2.

4.1.4.Размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется как произведение общей площади жилого помещения на тариф по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.5.Тариф (цена услуги) за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб/м2.

4.1.6. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры, рассчитывается в соответствии Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (далее – Правила).

4.1.7. Плата за коммунальную услугу, предоставленную собственнику или нанимателю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса собственником или нанимателем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные Правилами, или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, или решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) в случае, указанном в подпункте "д" пункта 85 Правил - начиная с даты, когда управляющей организацией был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с подпунктом "е" пункта 85 Правил, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.1.8. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам исполнитель обязан незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для собственника или нанимателя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

4.1.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.1.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.1.11. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4.1.12. Условия отсрочки или рассрочки оплаты жилищных и коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с управляющей организацией.

4.1.13. Изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется управляющей компанией собственнику (в письменной форме) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт определяется только на общем собрании собственников многоквартирного дома с учетом предложений управляющей организации. Изменение размера платы в одностороннем порядке не допускается.

4.1.14. В случае если собственнику или нанимателю в установленном порядке предоставляется льгота в виде скидки по оплате коммунальных услуг, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки. Такая скидка применяется в отношении платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении и на общедомовые нужды в многоквартирном доме и в жилом помещении в домовладении.

4.1.15. В случае если собственнику или нанимателю, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг либо в отношении которого применяются иные меры социальной поддержки в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги уменьшению не подлежит и уплачивается в полном объеме. Указанные меры социальной поддержки применяются в отношении платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении и на общедомовые нужды в многоквартирном доме и в жилом помещении в домовладении.

4.1.16. Оплата коммунальных услуг собственниками, которым предоставлены субсидии на оплату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Порядок изменения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги или их размеров.

4.2.1. Неиспользование помещений не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника (нанимателя) помещения внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой, исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. Собственник помещения, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами, при условии получения от Управляющей организации надлежащего уведомления о необходимости обеспечения допуска с указанием временных обстоятельств и причин.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п., имеющие непреодолимый характер не зависящие от воли сторон.

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

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

6. Порядок разрешения споров

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

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

7. Прочие условия

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательствам Российской Федерации.

7.3. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации и Жилищным кодексом Российской Федерации.

7.4. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_\_\_ листах (в т.ч. Приложение) в \_\_\_\_\_\_ экземплярах по \_\_\_\_\_\_\_\_ экземпляру Управляющей организации и Собственнику.

7.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

7.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 - перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Уссурийске (устанавливается в соответствии с перечнем обязательных услуг и работ согласно Приложению № 3 конкурсной документации и перечнем дополнительных услуг и работ согласно Приложению № 4, а также дополнительных услуг и работ, объявленных участниками конкурса по итогам проведенного открытого конкурса (торгов).

Приложение № 3 – перечень коммунальных услуг , которые предоставляются управляющей организацией собственникам или нанимателям многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в г.Уссурийске

8. Юридические адреса и реквизиты сторон:

 **Приложение N 1**

 к договору управления

 многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Уссурийске** |  |
|  |  |  |

**Приложение № 1**

к конкурсной документации

 **УТВЕРЖДАЮ**

Председатель комиссии

Начальник управления жилищной политики

Администрации Уссурийского городского округа

Н.Л.Янкин

 692519, г. Уссурийск, ул. Некрасова,66

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

 "04" августа 2020 г.

**АКТ**

о состоянии общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

1. Общие сведения о многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Адрес многоквартирного дома:  | Приморский край, г. Уссурийск, пр-т Блюхера, д.5 «А» |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | нет данных |
| 3. Серия, тип постройки  | многоквартирный дом |
| 4. Год постройки  | 1935 года |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета  | Нет данных |
| 6. Степень фактического износа  | Нет данных |
| 7. Год последнего капитального ремонта  | Нет данных |
| 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу  | Признан; № 4988 от 26.12.2014г. |
| 9. Количество этажей | 2 |
| 10. Наличие подвала  | Нет |
| 11. Наличие цокольного этажа  | Нет |
| 12. Наличие мансарды  | Нет |
| 13. Наличие мезонина  | Нет |
| 14. Количество квартир | 8 |
| 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества  | Нет |
| 16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания  |  |
| 17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)  | Отсутствуют |
| 18. Строительный объем  | 1599,9 м3 |
| 19. Площадь: |  |
| а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками  | Нет |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир)  | 533,3 м2 |
| в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | Нет |
| г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | Нет |
| 20. Количество лестниц  | Нет |
| 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)  | нет данных |
| 22. Уборочная площадь общих коридоров  | Нет |
| 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)  | нет данных |
| 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома  | Нет данных |
| 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)  | Нет данных |

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  | Бутово-ленточный | неудовлетворительно  |
| 2.Наружные и внутренние капитальные стены  | Кирпичный | неудовлетворительно  |
| 3.Перегородки | Деревянные | неудовлетворительно  |
| 4.Перекрытия  |   |  |
| Чердачные |   | неудовлетворительно  |
| междуэтажные |  |  |
| подвальные  |  |  |
| 5.Крыша  | Шиферная | неудовлетворительно  |
| 6.Полы  | Дощатые | неудовлетворительно  |
| 7.Проемы |   |   |
| окна | 2-е створные  | неудовлетворительно  |
| двери | Филенчатые | неудовлетворительное |
| 8.Отделка  |  |  |
| внутренняя  | Штукатурка | неудовлетворительно  |
| наружная  |  |  |
| 9.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |   |  |
|  ванны напольные |  |   |
|  электроплиты  |  |  |
| телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания |  индивидуальная антенна | неудовлетворительное |
| сигнализация |   |  |
| мусоропровод  |  |  |
| лифт |  |   |
| вентиляция |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение | электропроводка скрытая | неудовлетворительное |
| холодноеводоснабжение |  |  |
| горячее водоснабжение |  |  |
| водоотведение |  |  |
| газоснабжение |  |  |
| отопление (от внешних котельных)  |  |  |
| отопление (от домовой котельной) печи | печное  | неудовлетворительное |
|  калориферы АГВ  |  |  |
| другое |  |  |
| 11.Крыльца |  | неудовлетворительное |
| 12.Надворная установка |  |  |

Начальник управления жилищной политики Н.Л.Янкин

"04" августа 2020 г

**Приложение № 1А**

к конкурсной документации

 **УТВЕРЖДАЮ**

Председатель комиссии

Начальник управления жилищной политики

Администрации Уссурийского городского округа

Н.Л.Янкин

 692519, г. Уссурийск, ул. Некрасова,66

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

 "04" августа 2020 г.

**АКТ**

о состоянии общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

1. Общие сведения о многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Адрес многоквартирного дома:  | Приморский край, г. Уссурийск, пр-т Блюхера, д.5 «Б» |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | нет данных |
| 3. Серия, тип постройки  | многоквартирный дом |
| 4. Год постройки  | 1905 года |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета  | Нет данных |
| 6. Степень фактического износа  | Нет данных |
| 7. Год последнего капитального ремонта  | Нет данных |
| 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу  | Не признан |
| 9. Количество этажей | 2 |
| 10. Наличие подвала  | Нет |
| 11. Наличие цокольного этажа  | Нет |
| 12. Наличие мансарды  | Нет |
| 13. Наличие мезонина  | Нет |
| 14. Количество квартир | 13 |
| 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества  | Нет |
| 16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания  |  |
| 17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)  | Отсутствуют |
| 18. Строительный объем  | 1349,1 м3 |
| 19. Площадь: |  |
| а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками  | Нет |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир)  | 449,7 м2 |
| в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | Нет |
| г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | Нет |
| 20. Количество лестниц  | Нет |
| 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)  | нет данных |
| 22. Уборочная площадь общих коридоров  | Нет |
| 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)  | нет данных |
| 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома  | Нет данных |
| 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)  | Нет данных |

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  | Бутово-ленточный | неудовлетворительно  |
| 2.Наружные и внутренние капитальные стены  | Кирпичный | неудовлетворительно  |
| 3.Перегородки | Деревянные | неудовлетворительно  |
| 4.Перекрытия  |   |  |
| Чердачные |   | неудовлетворительно  |
| междуэтажные |  |  |
| подвальные  |  |  |
| 5.Крыша  | Шиферная | неудовлетворительно  |
| 6.Полы  | Дощатые | неудовлетворительно  |
| 7.Проемы |   |   |
| окна | 2-е створные  | неудовлетворительно  |
| двери | Филенчатые | неудовлетворительное |
| 8.Отделка  |  |  |
| внутренняя  | Штукатурка | неудовлетворительно  |
| наружная  |  |  |
| 9.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |   |  |
|  ванны напольные |  |   |
|  электроплиты  |  |  |
| телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания |  индивидуальная антенна | неудовлетворительное |
| сигнализация |   |  |
| мусоропровод  |  |  |
| лифт |  |   |
| вентиляция |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение | электропроводка скрытая | неудовлетворительное |
| холодноеводоснабжение |  |  |
| горячее водоснабжение |  |  |
| водоотведение |  |  |
| газоснабжение |  |  |
| отопление (от внешних котельных)  |  |  |
| отопление (от домовой котельной) печи | печное  | неудовлетворительное |
|  калориферы АГВ  |  |  |
| другое |  |  |
| 11.Крыльца |  | неудовлетворительное |
| 12.Надворная установка |  |  |

Начальник управления жилищной политики Н.Л.Янкин

"04" августа 2020 г

**Приложение № 1Б**

к конкурсной документации

 **УТВЕРЖДАЮ**

Председатель комиссии

Начальник управления жилищной политики

Администрации Уссурийского городского округа

Н.Л.Янкин

 692519, г. Уссурийск, ул. Некрасова,66

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

 "04" августа 2020 г.

**АКТ**

о состоянии общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

1. Общие сведения о многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Адрес многоквартирного дома:  | Приморский край, г. Уссурийск, пр-т Блюхера, д.7 «А» |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | нет данных |
| 3. Серия, тип постройки  | многоквартирный дом |
| 4. Год постройки  | 1895 года |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета  | Нет данных |
| 6. Степень фактического износа  | Нет данных |
| 7. Год последнего капитального ремонта  | Нет данных |
| 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу  | Не признан |
| 9. Количество этажей | 2 |
| 10. Наличие подвала  | Нет |
| 11. Наличие цокольного этажа  | Нет |
| 12. Наличие мансарды  | Нет |
| 13. Наличие мезонина  | Нет |
| 14. Количество квартир | 34 |
| 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества  | Нет |
| 16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания  |  |
| 17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)  | Отсутствуют |
| 18. Строительный объем  | 2940,6 м3 |
| 19. Площадь: |  |
| а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками  | Нет |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир)  | 980,2 м2 |
| в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | Нет |
| г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | Нет |
| 20. Количество лестниц  | Нет |
| 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)  | нет данных |
| 22. Уборочная площадь общих коридоров  | Нет |
| 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)  | нет данных |
| 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома  | Нет данных |
| 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)  | Нет данных |

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  | Бутово-ленточный | неудовлетворительно  |
| 2.Наружные и внутренние капитальные стены  | Кирпичный | неудовлетворительно  |
| 3.Перегородки | Деревянные | неудовлетворительно  |
| 4.Перекрытия  |   |  |
| Чердачные |   | неудовлетворительно  |
| междуэтажные |  |  |
| подвальные  |  |  |
| 5.Крыша  | Шиферная | неудовлетворительно  |
| 6.Полы  | Дощатые | неудовлетворительно  |
| 7.Проемы |   |   |
| окна | 2-е створные  | неудовлетворительно  |
| двери | Филенчатые | неудовлетворительное |
| 8.Отделка  |  |  |
| внутренняя  | Штукатурка | неудовлетворительно  |
| наружная  |  |  |
| 9.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |   |  |
|  ванны напольные |  |   |
|  электроплиты  |  |  |
| телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания |  индивидуальная антенна | неудовлетворительное |
| сигнализация |   |  |
| мусоропровод  |  |  |
| лифт |  |   |
| вентиляция |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |  |  |
| электроснабжение | электропроводка скрытая | неудовлетворительное |
| холодноеводоснабжение |  |  |
| горячее водоснабжение |  |  |
| водоотведение |  |  |
| газоснабжение |  |  |
| отопление (от внешних котельных)  |  |  |
| отопление (от домовой котельной) печи | печное  | неудовлетворительное |
|  калориферы АГВ  |  |  |
| другое |  |  |
| 11.Крыльца |  | неудовлетворительное |
| 12.Надворная установка |  |  |

Начальник управления жилищной политики Н.Л.Янкин

"04" августа 2020 г

 **Приложение № 2**

к конкурсной документации

**УТВЕРЖДАЮ**

Председатель комиссии

Начальник управления жилищной политики

Администрации Уссурийского городского округа

Н.Л.Янкин

 692519, г. Уссурийск, ул. Некрасова,66

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

 "04" августа 2020 г.

**График проведения осмотров**

**заинтересованными лицами и претендентами объектов конкурса**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Адресобъекта конкурса | Дата проведения осмотров |
| 1. | Приморский край, г. Уссурийск, пр-т. Блюхера, д. 5А, д. 5Б, д. 7А | 11.09.2020 |
|  |  | 18.09.2020 |

 **Приложение № 5**

к конкурсной документации

**ЗАЯВКА**

**на участие в конкурсе по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом**

1. Заявление об участии в конкурсе

 ,

(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации
или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

 ,

(место нахождения, почтовый адрес организации или место жительства индивидуального предпринимателя)

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу:

 .

(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим возвратить на счет:

(реквизиты банковского счета)

 .

2. Предложения претендента
по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального
найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы
за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)

Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги предлагаю осуществлять на счет

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные копии документов в установленном порядке:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя):

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

 ;

2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

 ;

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

 ;

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

 ;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

 .

Настоящим

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование)

организации или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф.и.о.) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » |  | 20 |  | г. |

М.П.

**Приложение**

к конкурсной документации

**ОБРАЗЕЦ**

**УТВЕРЖДАЮ**

Председатель комиссии

Начальник управления жилищной политики

Администрации Уссурийского городского округа

Н.Л.Янкин

692519, г. Уссурийск, ул. Некрасова,66

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

**Запрос на представление**

**конкурсной документации**

Объявление:

в газете «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20 г. № \_\_\_(\_\_\_\_\_)

Уважаемая(ый)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_!

Прошу Вас предоставить\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(наименование организации, почтовый адрес)

комплект конкурсной документации для участия в открытом конкурсепо отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Уссурийского городского округа по лотам

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (указать номер и название лота)

Этим письмом подтверждаю доверенность на получение комплекта конкурсной документации (действительно при предъявлении удостоверения личности)

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

(Ф.И.О., должность)

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

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

(подпись, расшифровка подписи)

М.П

|  |
| --- |
| Приложение №3 к конкурсной документации**УТВЕРЖДАЮ**Председатель комиссии Начальник управления жилищной политикиадминистрации Уссурийского городского округаН.Л.Янкин 692519 г. Уссурийск, ул. Некрасова,66 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  "22"мая 2020 г.**Перечень** **обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту** **общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**\Тип благоустройства: центральное отопление, водоснабжение, водоотведениеАдрес дома: Приморский край, Приморский край, г. Уссурийск, пр-т. Блюхера, д. 5А, д. 5Б, д. 7А |
| № п/п | Обязательный перечень |
| Наименование | периодичность | стоимость на 1 кв.м.общей площадирублей в месяц | годовая стоимость(рублей) |
| 1 | **Содержание помещений общего пользования** |   | **1,25** | **15** |
| 1.1. | Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей.Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажейВлажное подметание лестничных площадок и маршей свыше3-х этажей | 2 раза в месяцНе реже одного раза в день2 раза в неделю | 1,21 | 14,52 |
| 1.2. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверей | 1 раз в 6 месяцев | - | - |
| 1.3 | Мытье окон | 1 раз в год | - | - |
|  | Мытье пола кабины лифта |  | - | - |
| 1.4. | Дератизация, дезинсекция помещений общего пользования. | дератизация 1 раз в квартал, дезинсекция по мере необходимости, но не реже чем 2 раза в год | 0,04 | 0,48 |
| 2 | **Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, в т.ч.** |   | **4,32** | **51,84** |
| 2.1. | В зимний период: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см, сдвигание снега и отчистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см, очистка территории от снега наносного происхождения ( или подметание территорий, свободных от снежного покрова), очистка территории от наледи и льда (посыпка территории противогололедными реагентами)В летний период: Выкашивание травы на придомовой территории многоквартирного дома, уборка и подметание придомовой территории(детских, спортивных и хозяйственных площадок для отдыха) | В зимний период: уборка придомовой территории от снега ежедневно, при наносном снеге - необходима уборка от снега в течение часа, очистка территории от наледи льда - по мере необходимостиВ летний период: покос травы- по мере необходимости, уборка и подметание -ежедневно | 1,37 | 16,44 |
| 2.2. | уборка мусора на контейнерной площадке | ежедневно | 2,09 | 25,08 |
| 2.3. | Уборка общественных туалетов | 1 раз в неделю | - | - |
| 2.4. | Вывоз жидких бытовых отходов | по мере накопления | - | - |
| 2.5 | Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъезда, очистка металлической решетки и приямка | ежедневно | 0,44 | 5,28 |
| 2.6 | Прочистка ливневой канализации | 1 раз в неделю (в теплый период) | 0,42 | 5,04 |
| 3 | **Подготовка многоквартирного дома к отопительному сезону** |   | **1,02** | **12,24** |
| 3.1. | Ремонт, регулировка, промывка, опрессовка, проведение пробных топок систем центрального отопления, испытание на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления | ежегодно перед началом и после окончание отопительного сезона  | 0,9 | 10,8 |
| 3.2. | Прочистка дымовентиляционных каналов, Чистка от сажи дымоходов и труб печей | 2 раз в год, осенью/весной | - | - |
| 3.3. | Ремонт продухов в цоколях зданий, удаление воздуха из системы отопления | 1 раз в год | 0,12 | 1,44 |
| 4 | **Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |   | **1,76** | **21,12** |
| 4.1. | Систем вентиляции, дымоудаления в т.ч. проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, дымоходов печей, устранение завалов в дымовых каналах | 2 раза в год: весна, осень | 0,42 | 5,04 |
| 4.2. | Систем водопровода (в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013)  | 1 раз в месяц | 0,39 | 4,68 |
| 4.3. | Систем канализации (в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013) | 1 раз в месяц (прочистка канализационного лежака - 2 раза в год) | 0,39 | 4,68 |
| 4.4. | Систем теплоснабжения (в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013) | 1 раз в месяц | 0,39 | 4,68 |
| 4.5. | электротехнических устройств в т.ч. проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления, изоляция проводов | 1 раз в год | 0,19 | 2,28 |
| ***4.4.*** | ***Аварийное обслуживание систем*** |  | **0,73** | **8,76** |
| 4.4.1 | водоснабжения | круглосуточно | 0,27 | 3,24 |
| 4.4.2 | теплоснабжения | Круглосуточно | 0,19 | 2,28 |
| 4.4.3 | газоснабжения | Круглосуточно | - | - |
| 4.4.4 | канализации | круглосуточно | 0,14 | 1,68 |
| 4.4.5 | электроснабжение | круглосуточно  | 0,13 | 1,56 |
| 4.4.6 | лифтовое оборудование | круглосуточно | - | - |
| 5. | **Управление многоквартирным домом** |  | **2,23** | **26,76** |
|  6. | **Текущий ремонт** |   | **8,1** | **97,2** |
| **Итого** |  | **19,41** | **232,92** |

|  |
| --- |
|  |