«Утверждаю»

Заместитель главы администрации

по вопросам городского хозяйства

администрации городского округа

город Стерлитамак РБ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.П. Ермолаев

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

городской округ город Стерлитамак

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

о проведении открытого конкурса

по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

Республика Башкортостан, г. Стерлитамак,

ул.Братская , д.1А

г. Стерлитамак

2018 год

ИНСТРУКЦИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

I. Общие сведения

1. Предмет конкурса

Предметом настоящего конкурса является право заключения договора управления многоквартирным домом в городском округе город Стерлитамак Республики Башкортостан в соответствии с условиями, приведенными в настоящей конкурсной документации, в том числе в проекте договора управления многоквартирным домом, и в информационной карте на участие в конкурсе:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование улицы | № дома | Год  постройки | Кол-во этажей | Кол-во квартир, комнат | Общая площадь жилых помещений кв.м. | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м |
|
| 1 | Братская | 1 А | 1995 | 5 | 10 | 1105,10 | 11,76 |

2. Организатор конкурса

Организатором открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом является МКУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан», расположенный по адресу: 453126, Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Худайбердина,78.

3. Правомочность претендентов конкурса

Претендентом на участие в конкурсе может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе.

4. Требования к претендентам

Претенденты должны соответствовать следующим обязательным требованиям:

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

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

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

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

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

5. Расходы на участие в конкурсе

Претенденты несут все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в конкурсе, участием в конкурсе и заключением договора, а организатор конкурса не отвечает и не имеет обязательств по этим расходам независимо от характера проведения и результатов конкурса.

6. Одна заявка на участие в конкурсе от каждого участника

Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку. В случае если участник конкурса подает более одной заявки, эти заявки отклоняются, рассматривается только первая заявка.

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату, за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

7. Порядок проведения осмотров претендентами многоквартирного дома

Организатор конкурса организует проведение осмотра претендентами объекта конкурса 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.

Для проведения осмотра объекта конкурса претендент должен подать заявку в письменном виде. В течение двух дней организатор конкурса в письменном виде назначает время для проведения осмотра.

Сбор претендентов, желающих принять участие в осмотрах – в офисе №1 по адресу:

Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Худайбердина,78, тел.25-32-00

8. Отказ в допуске к участию в конкурсе

Основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

1) непредоставление определенных п. 13 конкурсной документации документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендентов требованиям, установленным п. 4 конкурсной документации;

3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным п.п. 13, 15, 16 конкурсной документации.

II. Конкурсная документация

9. Содержание конкурсной документации

Конкурсная документация включает в себя:

• инструкцию по подготовке заявок на участие в конкурсе;

• акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №4);

• перечень обязательных работ и услуг, в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг (Приложение №2);

• перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса (Приложение №3);

• форму заявки на участие в конкурсе (форма № 1);

• общие сведения об управляющей организации (форма № 2);

• образец подписания внешнего конверта (образец № 1);

• образец подписания внутреннего конверта (образец № 2);

• проект договора управления многоквартирным домом.

10. Предоставление конкурсной документации

Конкурсная документация размещается на официальном сайте, указанном в информационной карте на участие в конкурсе.

Организатор конкурса на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления обязан предоставить такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса.

11. Разъяснение положений конкурсной документации

Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации по адресу: 453126, Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Худайбердина,78. 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 5 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

12. Внесение изменений в конкурсную документацию

Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 5 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

III. Порядок подготовки заявок на участие в конкурсе

13. Документация, входящая в заявку на участие в конкурсе

Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной формой № 1. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Заявки на участие в открытом конкурсе представляются по форме и в порядке, которые указаны в конкурсной документации, а также в месте и до истечения срока, которые указаны в извещении о проведении открытого конкурса.

14. Язык заявки на участие в конкурсе

Заявка на участие в конкурсе, подготовленная участником конкурса, а также вся корреспонденция и документация, связанные с этой заявкой, которыми обмениваются участник и организатор конкурса, должны быть написаны на языке, указанном в информационных картах заявок на участие в конкурсе.

15. Валюта заявки на участие в конкурсе

Все суммы денежных средств должны быть выражены в валюте, указанной в информационных картах заявок на участие в конкурсе.

16. Оформление заявки

Все формы должны быть заполнены претендентом и поданы вместе с заявкой. Сведения могут быть впечатаны в формы, допускается заполнять формы от руки печатными буквами черными или синими чернилами. Документы и материалы, форма которых не установлена конкурсной документацией, могут составляться в произвольной форме.

Все страницы заявки должны быть пронумерованы, подписаны лицом или лицами, имеющими все полномочия для их подписания от имени заявителя, и скреплены печатью организации.

Каждый из документов, содержащих больше одного листа, должен быть прошнурован, пронумерован и скреплен печатью и подписью лица, имеющего полномочия для их подписания от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя.

В заявке не должно содержаться изменений или дополнений, за исключением тех, которые сделаны в соответствии с указаниями организатора торгов или необходимы для того, чтобы исправить ошибки, сделанные заявителем. В таких случаях исправление ошибок заверяется лицом, которое подписало заявку.

17. Опечатывание и маркировка конвертов с заявками на участие в конкурсе

Участники конкурса должны запечатать заявку на участие в конкурсе во внутренний конверт. После этого конверт запечатывается во внешний конверт. Конверт должен быть адресован организатору конкурса, содержать название конкурса, и слова «НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО «25» июня 2018 г.».

Участник конкурса вправе не указывать на таком конверте свое фирменное наименование, почтовый адрес (для юридического лица) или фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства (для физического лица).

Срок поступления заявки определяется по дате и времени регистрации в журнале регистрации поступивших конвертов.

18. Срок действия заявки на участие в конкурсе

Заявки на участие в конкурсе остаются в силе в течение срока, указанного участником размещения заказа в своей заявке.

В случае продления срока окончания подачи заявок на участие в конкурсе организатор конкурса может попросить участника конкурса продлить срок действия его заявки. Запросы и ответы при этом должны оформляться в письменном виде или телеграммой.

Участник конкурса может отказать в просьбе о продлении срока действия заявки, не лишаясь при этом права на свое обеспечение заявки. В этом случае его заявка остается в силе в течение ранее установленного в ней срока.

IV. Порядок подачи заявки на участие в конкурсе

19. Окончательный срок подачи заявок на участие в конкурсе

Адрес и окончательный срок подачи заявок на участие в конкурсе указывается в информационной карте на участие в конкурсе .

Организатор конкурса может, в случае необходимости, перенести окончательную дату подачи конкурсных заявок на более поздний срок, внеся поправку в документацию для конкурса. В этом случае срок действия всех прав и обязанностей организатора конкурса и заявителя продлевается с учетом измененной окончательной даты.

20. Заявки на участие в конкурсе, поданные с опозданием

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

Все заявки, полученные организатором конкурса после окончательной даты их подачи, будут отклонены и возвращены заявителю.

21. Изменения в заявках на участие в конкурсе и их отзыв

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

Изменения заявок на участие в конкурсе и их отзыв регистрируются в журнале регистрации заявок на участие в конкурсе.

Уведомление об отзыве заявки на участие в конкурсе является основанием для незамедлительного возвращения участнику размещения заказа нераспечатанного внутреннего конверта с заявкой на участие в конкурсе.

22. Регистрация заявки на участие в конкурсе в журнале регистрации

Организатор конкурса регистрирует поданную заявку в специальном журнале с указанием даты и времени ее получения. По требованию претендента организатор конкурса выдает расписку о получении такой заявки.

V. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе

23. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе

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

Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе в присутствии уполномоченных представителей претендентов, которые пожелают принять в этом участие, в час, день и по адресу, указанным в информационных картах заявок на участие в конкурсе. Присутствующие представители претендентов должны иметь при себе доверенность на право представлять интересы заявителя и зарегистрироваться в журнале, подтвердив тем самым свое присутствие.

При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе объявляется и заносится в протокол следующая информация: наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией.

24. Соблюдение конфиденциальности

Информация относительно изучения, разъяснения, оценки и сопоставления заявок, а также рекомендаций по присуждению права на заключение договора не подлежит разглашению управляющим организациям или иным лицам, которые официально не имеют отношения к этому процессу, до того как будет объявлен победитель конкурса. Попытки участников конкурса повлиять на конкурсную комиссию при обработке заявок или на выявление победителя конкурса служат основанием для отклонения заявки такого участника конкурса.

25. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе

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.

26. Рассмотрение заявок на участие в конкурсе

Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, и соответствие участников конкурса требованиям, установленным в пункте 4 конкурсной документации.

Конкурсная комиссия должна изучить заявки на участие в конкурсе на предмет их полноты в соответствии с пунктом 13 конкурсной документации, наличия всех подписей на документах, а также правильности оформления заявок на участие в конкурсе.

27. Решение о допуске к участию в конкурсе

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. 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. В протоколе указываются сведения о составе участников конкурса и перечни представленных в конвертах каждым участником документов.

Конкурсная комиссия может отклонить заявку на участие в конкурсе участника конкурса в случае:

1) непредставления определенных п. 13 конкурсной документации документов либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия претендентов требованиям, установленным п. 4 конкурсной документации;

3) несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным п.п. 13, 15, 16 конкурсной документации.

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.

28. Признание конкурса несостоявшимся

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 конкурсной документации. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

29. Отклонение всех заявок

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. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

VI. Порядок проведения конкурса

30. Срок проведения конкурса

Срок проведения конкурса не может превышать десять дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

31. Сопоставление заявок на участие в конкурсе

Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой.

Оценка заявок проводится конкурсной комиссией по следующим критериям:

- предложение по оказанию дополнительных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Конкурсная комиссия производит оценку и сопоставление заявок и принимает решение о победителе методом голосования. В случае равенства голосов конкурсная комиссия принимает решение, за которое проголосовал председатель.

32. Признание участника конкурса победителем

На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия прямым голосованием каждой заявке на участие в конкурсе присваивает порядковый номер относительно других по мере уменьшения степени выгодности условий по исполнению договора управления многоквартирным домом.

Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения контракта, присваивается первый номер. Победителем конкурса станет участник, который предложит большее количество (по стоимости) дополнительных работ и услуг, перечень которых дан в приложении № 3 к конкурсной документации.

При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и указанных в договорах управления многоквартирным домом, должна быть пересчитана исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна равняться плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

33. Протокол конкурса

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

34. Опубликование результатов конкурса

Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение дня с даты его утверждения.

Результаты конкурса публикуются организатором конкурса в официальном печатном издании в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

VII. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса

35. Заключение договора управления

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса предоставляет организатору конкурса, подписанный им проект договора управления многоквартирным домом.

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный настоящей инструкцией, 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.

36. Уклонение победителя конкурса от подписания договора

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

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

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

37. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления

Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения собственника помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственникам 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.

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

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

39. Порядок оплаты собственником помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления, собственники помещений имеют право оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

40. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом

Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом осуществляется следующими способами, которые предусматривают:

- проведение уполномоченным органом проверок состояния и содержания переданного в управление многоквартирного дома;

- предоставление собственнику, нанимателям информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома;

- проведение проверок финансово – хозяйственной деятельности управляющей организации в пределах имеющихся полномочий;

- контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за жилищно – коммунальные услуги;

- оценку качества работы управляющей организации на основе установленных критериев;

- другие виды контроля в соответствии с действующим законодательством.

41. Срок действия договора

Срок действия договора указан в информационных картах заявок на участие в конкурсе. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Расторжение договора осуществляется по соглашению сторон или в судебном порядке в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

1. Нижеследующие конкретные условия проведения открытого конкурса – информационные карты заявок на участие в конкурсе – являются неотъемлемой частью настоящей конкурсной документации и дополнением к инструкции по подготовке заявок на участие в конкурсе.

2. В случае противоречия между положениями инструкции по подготовке заявок на участие в конкурсе и положениями информационных карт заявок на участие в конкурсе последние имеют преобладающую силу.

3. Ссылки на пункт инструкции участникам конкурса

Общие сведения:

1. Предмет конкурса: право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: РБ, г. Стерлитамак, ул.Коммунистичская, д.61

2. Наименование организатора конкурса: МКУ «ОЖКХ администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан»

3. Адрес организатора конкурса: 453126, Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Худайбердина,78.

Номер контактного телефона: 8 (3473) 25-32-00

4. п.п. 6 Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе

Обеспечение заявки не требуется

Подготовка и подача заявок на участие в конкурсе

5. Язык заявки на участие в конкурсе: русский.

6. Валюта, в которой выражена цена: российский рубль.

7. Адрес для представления заявок на участие в конкурсе: 453126, Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Худайбердина,78, 3 этаж, приемная

8. Окончательный срок подачи заявок на участие в конкурсе (дата и время):

15:00 часов «25» июня 2018г.

9. Время дата и место вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: «25» июня 2018 г., г. Стерлитамак, ул. Худайбердина 78, 3 этаж, «15» : «00» местного времени.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе

4. Требования к претендентам:

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

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

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

- 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;

- 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;

- внесение претендентом средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Оценка заявок на участие в конкурсе

1) Оценка заявок на участие в конкурсе проводится по суммированию баллов участников.

Критерии оценки заявки участников конкурса:

- минимальная стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта (30 баллов);

- предложение по оказанию дополнительных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (10 баллов за каждую дополнительную услугу или работу).

Заключение договора управления

2) Срок направления протокола и проекта контракта победителю:

в течение 3 дней со дня подписания протокола

3) Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом: 10 дней с даты утверждения протокола конкурса по отбору управляющей организации.

4) 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.

5) Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств: не предусмотрен

6) Срок действия договора: 1 год с момента его подписания.

Форма № 1

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 фио 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: РБ, г. Стерлитамак,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в

конкурсе, просим возвратить на счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(реквизиты банковского счета)

2. Предложения претендента

по условиям договора управления многоквартирным домом

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

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

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

управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра

индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, 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)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

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

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

(подпись) (ф.и.о)

"\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

Форма № 2

Общие сведения об участнике конкурса

1. Наименование организации (полное и сокращенное в соответствии с учредительными документами)

2. Почтовый адрес

3. Юридический адрес

4. Телефон и контактное лицо

5. Факс

6. E-mail

7. ФИО руководителя

8. Место и год регистрации:

№ свидетельства о регистрации:

Гражданство индивидуального предпринимателя

9. ФИО гражданство

Информация о финансовом состоянии

10. Дата создания

11. Размер уставного капитала

12. Банковские реквизиты

Расчетный счет

Корреспондентский счет

Наименование обслуживающего банка

Код БИК

13. Идентификационный номер

налогоплательщика (ИНН)

14. Основной вид деятельности в

соответствии с учредительными

документами

15. Другие виды деятельности в

соответствии с учредительскими

документами

16. Код ОКПО организации

Подпись руководителя организации

(индивидуального предпринимателя) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

ОБРАЗЕЦ № 1

Куда: 453126, Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Худайбердина,78, МКУ

«Отдел жилищо-коммунального хозяйства Администрации городского округа город Стерлитамак»

Кому: комиссии по конкурсному отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в городском округе город Стерлитамак Республики Башкортостан

НА КОНКУРС ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

НА ПРАВО УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:

РБ, г. Стерлитамак, ул. Братская, д.1А

НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО 25 июня 2018г.

ОБРАЗЕЦ № 2

Куда: 453126, Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица Худайбердина,78, МКУ

«Отдел жилищо-коммунального хозяйства Администрации городского округа город Стерлитамак»

Кому: комиссии по конкурсному отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в городском округе город Стерлитамак Республики Башкортостан

НА КОНКУРС ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

НА ПРАВО УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, РАСПОЛОЖЕННЫМ ПО АДРЕСУ:

РБ, г. Стерлитамак, ул.

Братская, д.1А

НЕ ВСКРЫВАТЬ ДО 25 июня 2018г.

Наименование и адрес отправителя:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА

управления многоквартирным домом

г. Стерлитамак «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018г.

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

именуем\_\_\_\_\_ в дальнейшем "Управляющая организация",(в лице) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

действующего на основании , с одной стороны и

(устава, доверенности и т.п.)

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения (й) на праве общей долевой собственности)

являющ\_\_\_\_\_\_\_\_ собственником(ами) (далее – Собственник(и) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, комнат(ы) в коммунальной квартире № )

общей площадью кв.м, жилой площадью кв.м на \_\_\_ этаже -х \_\_\_\_\_\_\_\_ этажного многоквартирного\_\_\_\_\_\_\_\_ дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(свидетельство (а) о регистрации права собственности, свидетельства о праве на наследство, договора приватизации жилого помещения, договор (ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности)

№ от « » г, выданного

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 3 ст. 185.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально)

или ,

(фамилия, имя, отчество председателя товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива)

действующие на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018;

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены по итогам открытого конкурса, протокол № открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «\_\_ » 2018г., проведенного МКУ «Отдел жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа округа город Стерлитамак Республики Башкортостан».

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 г. № 290 (далее – Минимальный перечень услуг и работ и Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами) и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее Стандарт раскрытия информации), и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому управляющая организация от своего имени и за счет собственника помещения за плату осуществляет управление многоквартирным домом, которое должно обеспечивать:

2.1.1. благоприятные и безопасные условия проживания в доме собственника помещения (либо лица, пользующегося на законных основаниях помещением собственника);

2.1.2. надлежащее содержание и ремонт общего имущества в доме в соответствии с целями настоящего договора согласно перечню, указанному в приложении № 3, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора;

2.2. возможность получения собственником коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение) путем надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем в установленных границах раздела эксплуатационной ответственности с поставщиками таких услуг:

2.2.1. решение вопросов пользования указанным имуществом;

2.2.2. осуществление иной направленной на достижение целей управления домом деятельности в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений и условиями настоящего договора.

2.3. Собственник помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации реализует права и обязанности по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом дома. Список помещений, принадлежащих собственнику, указан в приложении № 1. Состав общего имущества дома, а также состояние общего имущества дома, определяемое в соответствии с техническим паспортом дома и результатами обследования общего имущества, указаны в приложении № 2 к настоящему договору.

2.4. Перечень прочих жилищно-коммунальных услуг указан в приложении № 4.

2.5. Собственник помещения в многоквартирном доме передает, а управляющая организация принимает обязанности контроля за использованием данного жилого помещения в части соблюдения правил регистрационного учета граждан.

Понятия, применяемые в договоре:

Собственник помещения (далее - собственник) - гражданин или юридическое лицо, имеющий в собственности помещение в доме, которому также принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в данном доме и которому УО оказывает услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

Управление домом - деятельность по оказанию услуг за определенную плату в течение согласованного срока и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, обеспечению предоставления на условиях настоящего договора коммунальных услуг собственнику помещения и пользующимся помещениями в доме лицам. Лицом, пользующимся помещением собственника, является наниматель (поднаниматель) или арендатор (субарендатор) помещения, использующий такие помещения на законных основаниях.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющее управление многоквартирным домом.

Текущий ремонт - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов конструкций здания или инженерного оборудования и поддержания нормального уровня их эксплуатационных показателей. Мероприятия по текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями собственника и установленными нормативными требованиями. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту установлен в приложении № 3 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания собственников путем подписания изменений или дополнений к приложению № 3 к договору обеими сторонами.

Капитальный ремонт – это строительные и организационно-технические мероприятия по устранению физического и морального износа, не предусматривающие изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающие, в случае необходимости, замену отдельных конструкций здания или инженерного оборудования.

Физический износ - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей элементов конструкций дома или инженерного оборудования, вызванное объективными причинами.

Аварийная ситуация - неисправность элемента конструкции дома или расположенного в доме инженерного оборудования, в результате которой возникает угроза жизни, здоровью граждан, их имуществу или общему имуществу дома.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг в соответствии с предметом договора самостоятельно, либо путем привлечения исполнителей. Исполнителем является нанятое управляющей организацией юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) или физическое лицо (предприниматель без образования юридического лица), осуществляющее содержание или ремонт общего имущества дома и (или) предоставляющее иные услуги (подрядные и иные специализированные организации).

3.1.2. Обеспечивать возможность получения собственником коммунальных услуг (тепло-, электро-, водоснабжение и канализация) путем надлежащего содержания инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу дома.

3.1.3. Обеспечить выполнение работ и оказание услуг надлежащего качества в соответствии с требованиями и параметрами, установленными действующим законодательством.

3.1.4. Контролировать качество поставляемых коммунальных услуг. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Регулярно вести учет и фиксировать следующие параметры предоставляемых коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение: давление на вводе в дом;

- горячее водоснабжение: давление на вводе в дом, температура горячей воды в точке водоразбора в помещении собственника;

- центральное отопление: давление теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, температура теплоносителя в подающем и обратном трубопроводе, после смешения (на выходе из водоподогревателя), температура воздуха в жилом помещении (замер выполняется по соответствующей заявке жильца);

- электроснабжение: напряжение на вводе дом.

3.1.5. Регулярно вести учет и фиксировать параметры предоставляемых услуг по сбору и вывозу бытовых отходов: регулярный в соответствии с нормативными требованиями вывоз бытовых отходов.

3.1.6. Составлять и оформлять в надлежащем порядке соответствующие акты о предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг.

3.1.7. Обеспечить на основании соответствующих актов соразмерное уменьшение сумм оплаты собственника за недопоставленные или не оказанные услуги (в счет будущих платежей за соответствующий вид услуг).

3.1.8. Привлекать к гражданско-правовой ответственности исполнителей и лиц, виновных в причинении вреда (ущерба) собственнику или его имуществу на основании доверенности, выданной лицом, которому (имуществу которого) нанесен вред (ущерб).

3.1.9. Обеспечивать своевременное проведение плановой (внеплановой) инвентаризации дома.

3.1.10. Составлять и обеспечивать выполнение графиков плановых (весенних и осенних) осмотров и внеплановых обследований (осмотров) общего имущества дома, жилых и нежилых помещений, иных, связанных с домом объектов недвижимости. Вести журнал регистрации результатов осмотров (обследований) и учет выполненных объемов работ на каждом элементе (виде инженерного оборудования) дома. При необходимости или по требованию собственника составлять дефектные ведомости на неисправности элементов общего имущества дома.

3.1.11. По результатам осмотров (обследований), а также при завершении выполнения работ по капитальному ремонту вносить в установленном законом порядке изменения в техническую документацию дома с указанием даты окончания ремонта, проведенного осмотра (обследования).

3.1.12. Устанавливать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, необходимость проведения капитального ремонта общего имущества дома, в том числе его отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

3.1.13. При необходимости проведения капитального ремонта заблаговременно (не менее чем за 30 дней) извещать собственника под роспись или заказным письмом о необходимости такого ремонта, с указанием перечня необходимых работ.

3.1.14. Готовить для общего собрания собственников предложения об условиях проведения капитального ремонта и размере платы за капитальный ремонт: перечень и необходимый объем работ, срок его начала, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, срок возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.15. Обеспечивать выполнение работ по капитальному ремонту в случае их обоснованной необходимости за счет средств собственника.

3.1.16. Обеспечить круглосуточную деятельность диспетчерской и аварийной служб. Информацию о номерах телефонов указанных служб доводить до сведения собственника ежемесячно, а в случае изменения номеров телефонов - заблаговременно, не менее чем за три дня. При возникновении в доме (помещении) аварийной ситуации обеспечить прибытие специалистов для ликвидации (локализации) аварии в течение тридцати минут.

3.1.17. По заявке собственника, переданной в устной или письменной форме, обеспечить прибытие специалистов, которые обязаны принять меры в соответствии с настоящим договором. Специалисты обязаны прибыть в срок не более трех рабочих дней.

3.1.18. Обеспечить сбор платежей собственника за предоставленные по настоящему договору услуги.

3.1.19. Согласовывать с собственником условия установки в помещениях и подключения различного вида инженерного оборудования индивидуального пользования, указывать точку подключения, сообщать об иных условиях, выполнение которых необходимо для подключения, контролировать выполнение этих условий.

3.1.20. Своевременно доводить до собственника информацию о необходимости проведения общего собрания при возникновении вопросов, решения по которым могут быть приняты согласно действующему законодательству только общим собранием собственников помещений.

3.1.21. Требовать и добиваться устранения всякого нарушения со стороны третьих лиц в отношении жилых зданий.

3.1.22. Требовать от собственника обеспечения сохранности общего имущества дома, надлежащего состояния жилых и нежилых помещений, своевременного проведения их ремонта.

3.1.23. Составлять необходимые документы (акты, претензии, расчеты и пр.), имеющие отношение к исполнению настоящего договора по своей инициативе или по требованию собственника.

3.1.24. Разместить доски объявлений во всех подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

3.1.25. Обеспечить ежедневный (в рабочие дни) прием собственника по всем вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

3.1.26. Рассматривать направленные по указанному в настоящем договоре адресу УО письменные обращения собственника по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора. Обеспечивать предоставление собственнику ответов в сроки, установленные действующим законодательством. Вести учет поступивших устных и письменных обращений собственника.

3.1.27. Организовать раздельный учет расходов на управление домом, содержание и ремонт общего имущества дома.

3.1.28. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома и выносить предложения собственнику по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке.

3.1.29. Осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества дома.

3.1.30. Ежегодно в течение первого квартала текущего года на общем собрании отчитываться перед собственником за выполнение обязанностей по настоящему договору. Представлять по требованию собственника отчет об исполнении договора в течение трех рабочих дней с приложением по запросу собственника копий документов, подтверждающих представленные в отчете данные об исполнении договора.

3.1.31. Предъявлять по запросу собственника в течение трех рабочих дней (либо больший срок, указанный собственником) для ознакомления сведения и документы (договоры, расчеты, акты приемки, платежные документы и пр.), связанные с выполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.32. Ежемесячно размещать на досках объявлений сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую УО, а также информацию о наложенных собственниками в соответствии с настоящим договором штрафах, их сумму и вид нарушения.

3.1.33. Ежеквартально (до 25-го числа третьего месяца) составлять плановую смету расходов на очередной квартал. До 20-го числа первого месяца следующего квартала составлять итоговую смету расходов и отчет о хозяйственно-финансовой деятельности УО по управлению домом за предыдущий квартал, корректировать отчетные документы в течение семи дней с целью устранения замечаний, указанных на основании соответствующего решения общего собрания собственников. Отчетную смету расходов составлять ежемесячно.

3.1.34. Ежемесячно выполнять в порядке, установленном настоящим договором, перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на сумму начисленных управляющей организации в предыдущем месяце штрафов.

3.1.35. Планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме.

3.1.36. Осуществлять мероприятия по гражданской обороне и защите населения от чрезвычайных ситуаций в соответствии с действующим законодательством.

3.1.37. Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований.

3.1.38. Принимать необходимые организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, обильные снегопады, обледенения, резкие понижения температур и др.).

3.1.39. Своевременно оплачивать коммунальные услуги, фактически использованные для общедомовых нужд (отопление подъездов, освещение мест общего пользования дома, электроэнергия, используемая на силовое оборудование (насосы и пр.), холодная вода для промывки системы отопления, полив территорий). Оплату производить после подтверждения обоснованности представленных поставщиками расчетов стоимости таких услуг, используемых для общедомовых нужд.

3.1.40. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.1.41. В пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, выдавать собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся данными помещениями, справки, иные документы, а также принимать от указанных лиц заявления и иные документы.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Представлять по доверенности интересы собственника от его имени во всех учреждениях, организациях, предприятиях, органах государственной власти, органах местного самоуправления, судебных органах, контролирующих органах (органах государственного надзора) по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора.

3.2.2. Самостоятельно избирать и изменять способ осуществления деятельности в соответствии с предметом настоящего договора, а также самостоятельно принимать решения по вопросам, относящимся к предмету настоящего договора. В случае невозможности принятия самостоятельного решения в силу отсутствия соответствующих полномочий в договоре сообщать об этом собственнику.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения, в соответствии с нормативными требованиями, работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.2.4. Ежеквартально корректировать годовой план текущего ремонта общего имущества дома, предварительно (до начала квартала) согласовав его с собственником.

3.2.5. Вносить предложения собственнику по эффективному использованию нежилых помещений и земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния и ремонта общего имущества дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать помещение строго в соответствии с его назначением.

3.3.2. Поддерживать в чистоте и исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о неисправности в УО.

3.3.3. Своевременно (по мере возникновения неисправностей, но не реже одного раза в пять лет) производить необходимый ремонт занимаемого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

3.3.4. Содержать в чистоте и порядке помещение, общее имущество в доме (подъезды, лестничные клетки и другие места общего пользования), объекты благоустройства.

3.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, выполнять требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования.

3.3.6. Обеспечивать вынос бытовых отходов в специально определенные и оборудованные для этого места.

3.3.7. Своевременно и в полном объеме вносить в установленном настоящим договором порядке плату за услуги, предоставляемые в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.8. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством РФ.

3.3.9. Не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению.

3.3.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, оборудование и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.11. Допускать в заранее согласованное с УО время в занимаемое помещение работников УО или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.12. По приглашению УО или уполномоченного ею лица присутствовать при подписании необходимых актов в случаях, предусмотренных настоящим договором.

3.3.13. По инициативе любого из собственников помещений в доме присутствовать на общем собрании для решения вопросов по настоящему договору.

3.3.14. Рассматривать предложения УО и при необходимости принимать решения по вопросам содержания и текущего ремонта дома, включая изменение размеров платежей за оказываемые по настоящему договору услуги.

3.3.15. При обоснованной необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома принять в течение 30 дней со дня получения соответствующего сообщения от УО на общем собрании решение об его проведении и размере платы за капитальный ремонт.

3.3.16. Обеспечить ежемесячно внесение платы в размере установленного республиканского стандарта стоимости капитального ремонта, если по истечении 30 дней со дня получения от УО сообщения о необходимости проведения капитального ремонта общим собранием не будет принято решение об условиях его проведения и размере платы за капитальный ремонт.

3.3.17. При отсутствии замечаний утверждать отчет о хозяйственно-финансовой деятельности УО по управлению домом за предыдущий отчетный период.

3.3.18. При расторжении настоящего договора погасить задолженность по оплате за предоставленные по настоящему договору услуги.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Участвовать в приемке выполненных в доме работ и подписании актов о выполнении работ (предоставлении услуг).

3.4.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) или возмещения понесенных им расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами.

3.4.3. Составлять акты, фиксирующие факты нарушения УО условий настоящего договора.

3.4.4. Требовать от УО полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

3.4.5. Осуществлять контроль за деятельностью УО, а именно: проверять сведения и документы (договоры, расчеты, платежные документы и пр.), имеющие отношение к исполнению настоящего договора; проводить плановые и внеочередные проверки фактических объемов и качества работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества; проверять результаты устранения недостатков, зафиксированных в актах предыдущих проверок, а также результаты реагирования на жалобы и заявления собственника, степень оперативности и качества устранения аварий и неисправностей в доме.

3.4.6. Требовать корректировки смет и отчета УО за отчетный квартал с целью устранения замечаний, указанных собственником.

3.4.7. Передать свои полномочия по осуществлению контроля над исполнением договора своему представителю (иному собственнику, домовому комитету, старшему по дому и/или подъезду, лицу, пользующемуся помещением собственника).

4. Расчеты по договору и цена договора

4.1. Бремя финансового обеспечения поручений по настоящему договору несет собственник помещения в порядке, установленном настоящим договором.

4.2. Ценой договора является сумма начисленных собственнику в течение месяца платежей за оказываемые по настоящему договору услуги.

4.3. Размер платы собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества дома указан в приложении № 3 к настоящему договору и установленного Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации - протокол № \_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

4.4. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома устанавливается в один календарный месяц. Сроком внесения платежей по настоящему договору является 10 число месяца, следующего за расчетным. Основанием для внесения платежей является квитанция на оплату оказываемых по настоящему договору услуг. УО или по его поручению третье лицо направляет квитанцию собственнику.

Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги УО на ее банковский счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.5. Изменение размера платы собственника либо лица, пользующегося помещением собственника, за содержание и текущий ремонт общего имущества дома производится:

- на основании решения общего собрания собственников помещений. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома в этом случае оформляется дополнительным соглашением к договору;

- ежемесячно на сумму начисленных управляющей организацией в предыдущем месяце штрафов. Собственнику, имеющему на дату изменения размера платы долг по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома в размере трехмесячного начисления, перерасчет не выполняется. Уменьшение размера платы производится пропорционально площади помещения собственника к полезной площади помещений всех собственников, в которой не учитывается площадь помещений собственников, имеющих долг в размере трехмесячного начисления.

4.6. Условия и размер оплаты собственником расходов на капитальный ремонт общего имущества дома устанавливаются на основании решения общего собрания собственников помещений, которое принимается с учетом соответствующих предложений УО.

4.7. Если общим собранием собственников помещений по истечении 30 дней со дня получения собственником от УО сообщения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома не будет принято решение об условиях его проведения и размере платы за капитальный ремонт, то собственник ежемесячно вносит плату за капитальный ремонт в размере установленного республиканского стандарта стоимости капитального ремонта.

4.8. Оплата коммунальных услуг производится по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

4.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается для каждого собственника соответствующим поставщиком коммунальных услуг исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.11. УО рассчитывается с поставщиками за коммунальные услуги, используемые для общедомовых нужд (отопление подъездов, освещение мест общего пользования дома, электроэнергия, используемая на силовое оборудование (насосы и пр.), холодная вода для промывки системы отопления, полив территорий). Стоимость коммунальных услуг, используемых для общедомовых нужд, учитывается в затратах на содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

4.12. УО принимает меры к взысканию задолженности в случае просрочки собственником оплаты услуг по настоящему договору и возникновения задолженности; проводит претензионно-исковую работу, обеспечивает выполнение иных мероприятий по взысканию задолженности, в том числе отключение помещения должника от коммунальных услуг при наличии долга свыше трех месяцев.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

5.2. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств сторонами по настоящему договору, а также несоблюдение иных условий настоящего договора фиксируется актом, составляемым в 10-дневный срок со дня выявления нарушения, в присутствии надлежащим образом извещенных представителей сторон. Отсутствие надлежаще извещенного представителя одной из сторон не является препятствием для составления акта. Надлежащим извещением считается вручение извещения второй стороне под роспись либо отправление его заказным письмом с уведомлением по адресу второй стороны.

5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение УО обязательств по настоящему договору, несоблюдение иных условий настоящего договора на УО налагаются следующие штрафы:

5.3.1 за несоблюдение установленной настоящим договором периодичности выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома - пятикратный размер минимальной оплаты труда за каждый случай нарушения;

5.3.2 за нарушение срока прибытия специалистов для ликвидации (локализации) аварийной ситуации - десятикратный размер минимальной оплаты труда за каждый случай нарушения;

5.3.3 за несоблюдение срока предоставления сведений и документов, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору, - пятидесятикратный размер минимальной оплаты труда;

5.3.4 за прочие нарушения условий настоящего договора - пятикратный размер минимальной оплаты труда за каждый случай нарушения.

5.3.5 при наличии нарушений, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую УО, - десятикратный размер минимальной оплаты труда за каждый случай нарушения;

5.4. Для применения к УО штрафных санкций в акте должны быть подписи не менее трех собственников. При наличии в доме домового комитета или старшего по дому их подпись в акте обязательна. Составление акта не требуется для применения штрафных санкций, предусмотренных подпунктом 4.3.5 настоящего договора.

5.5. Применение к УО штрафных санкций не снимает с УО ответственность за выполнение работ, оказание услуг в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору.

5.6. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана уплатить собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг за каждый день нарушения.

5.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственник обязан уплатить управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Уплата пени не освобождает собственника от уплаты причитающихся платежей.

5.8. Собственник несет полную ответственность за состояние и содержание общего имущества дома, если общим собрание собственников не будет принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества дома при его обоснованной необходимости.

6. Особые условия

6.1. Работы по устранению аварий (и возмещение возникшего ущерба), происшедших по вине собственника в результате его неправомерных действий или бездействия, в том числе при несоблюдении им правил пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества дома и придомовых территорий, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных установленных законодательством требований, устраняются за его счет (за счет виновного лица).

6.2. Организация, выполнение и приемка работ по капитальному ремонту общего имущества дома, составление технической и иной документации на ведение указанных работ обеспечивается УО.

6.3. Свободные средства, полученные путем экономии платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома или сдачи в аренду части общего имущества, должны быть использованы на основании решения общего собрания собственников.

6.4. Собственник вправе передать свои полномочия лицу, пользующемуся помещением собственника. Собственником передаются полномочия, предусмотренные пунктами 3.3.1-3.3.12, 3.4.1-3.4.6, 4.1-4.5, 4.7, 4.8, 5.1-5.4, 6.1 настоящего договора. Собственник несет ответственность за надлежащее извещение лица, пользующегося помещением собственника, о передаче ему указанных полномочий.

6.5. УО обеспечивает выполнение в отношении лиц, пользующихся на законных основаниях помещением собственника, условий настоящего договора, за исключением условий, действия по которым могут быть приняты в соответствии с жилищным законодательством исключительно собственником помещения. Плата за пользование жилым помещением (наем жилья) и арендная плата поступают непосредственно собственнику сданного в наем, аренду помещения.

6.6. УО, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов УО, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у УО необходимых денежных средств.

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

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

7. Порядок изменения или расторжения договора. Прочие условия

7.1. Изменение или расторжение договора возможно по соглашению сторон и (или) в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Все дополнения, изменения к настоящему договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Досрочное расторжение УО договора возможно с предварительным уведомлением собственника не менее чем за три месяца.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:

- в случае избрания собственниками помещений иного способа управления, с извещением УО не менее чем за тридцать дней;

- при применении к УО штрафов более пяти раз в течение месяца на основании решения общего собрания собственников помещений с извещением УО не менее чем за десять дней;

- при невыполнении УО в течение месяца перерасчета размера платы собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на сумму начисленных управляющей организации в предыдущем месяце штрафов - на основании решения общего собрания собственников помещений с извещением УО не менее чем за десять дней.

7.5. Договор считается расторгнутым с собственником в случае изменения (перехода) права собственности на помещение иному лицу с момента государственной регистрации права.

7.6. Окончание срока действия договора или его расторжение не освобождает стороны от обязательств, возникших в период действия настоящего договора.

7.7. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения разногласий соглашением сторон споры передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.8. Настоящий договор составлен на русском языке, в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.9. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), и иными положениями законодательства Российской Федерации.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключен на срок с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г. по "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

8.2. Договор считается пролонгированным на следующий календарный год на прежних условиях, в случае если ни одна из сторон не заявила о расторжении настоящего договора не менее чем за один месяц до окончания срока действия последнего.

Приложения:

1. Список помещений, принадлежащих собственнику.

2. Акт обследования общего имущества дома.

3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

4. Перечень прочих жилищно-коммунальных услуг.

9. Подписи и реквизиты сторон

1. **Подписи и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник(и)  (представитель собственника):    (наименование Собственника, при необходимости)  ( )  (подпись) (фамилия, инициалы)  печать Собственника (для организаций)  Паспортные данные (для Собственников граждан):  паспорт серии №  выдан: (когда)  (кем)  (код подразделения) | Управляющая организация:    (должность)  ( )  (подпись) (фамилия, инициалы)  печать Управляющей организации  Юридический адрес**:**    Фактический адрес:    Банковские реквизиты:  БИК  ИНН  корреспондентский счет  в    тел/факс/сайт  м. п. |

Приложение № 1

к договору управления

**СПИСОК ПОМЕЩЕНИЙ,**

**принадлежащих собственнику в доме по адресу:**

РБ, г. Стерлитамак, *ул.Братская, д.1А*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п.п. | Наименование помещения  (квартира, комната  в квартире, доме,  нежилое помещение) | № квартиры, комнаты  в квартире, доме (№ или  место расположения  нежилого помещения) | Площадь | |
| Общая | Жилая |
| 1 | нежилое помещение | Неж 1 | 234,4 | 0,00 |
| 2 | квартира | 1 | 115,6 | 64,9 |
| 3 | квартира | 2 | 114,1 | 64,1 |
| 4 | квартира | 3 | 116,0 | 65,3 |
| 5 | квартира | 4 | 115,9 | 64,8 |
| 6 | квартира | 5 | 114,4 | 63,8 |
| 7 | квартира | 6 | 116,1 | 64,1 |
| 8 | квартира | 7 | 115,8 | 63, 9 |
| 9 | квартира | 8 | 116,1 | 63,9 |
| 10 | квартира | 9 | 115,1 | 63,9 |
| 11 | квартира | 10 | 116,3 | 65,0 |
|  | итого |  | 1204,3 | 1105,10 |

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

к договору управления

**СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ**

**общего имущества многоквартирного дома**

по адресу: РБ, г. Стерлитамак, *ул.Брасткая, д.1А\_\_*

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. г. Стерлитамак

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | Бетонные блоки,м-070см | Износ 8% |
| 2. Стены | кирпичные | Износ 8% |
| 3. Перекрытия | Железобетонные плиты | Износ 8% |
| 4. Крыша | Совмещенная из ж/бетонных плит, кровля мягкая на мастике | Износ 8% |
| 5. Полы | Бетонные покрытые линолиумом | Износ 8% |
| 6. Проемы окна, двери и другое | Окна двойные створные, двери филенчатые | Износ 8% |
|  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 7. Отделка | Штукатурка стен и перегородок, обои, окраска панелей | Износ 8 % |
| 8. Санитарно-технические и электротехнические работы |  |  |
| Отопление центральное | От ТЭЦ | Износ 8% |
| водопровод | От городской центральной сети | Износ 8% |
| Канализация | Сброс в городскую сеть | Износ 8% |
| Горячее водоснабжение с ваннами | централизованное | Износ 8 % |
| Газоснабжение | Сетевой (природный) | Износ 8 % |
| Электроосвещение | Проводка скрытая | Износ 8 % |
| Радио | имеется |  |
| Телефоны | имеется |  |
| Слаботочные устройства | имеется |  |
| 9.Прочие работы |  |  |
|  |  |  |

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 3

к договору управления

Перечень работ и услуг по содержанию объектов конкурса, выполняемых (оказываемых) по договорам управления многоквартирными домами:

|  |
| --- |
| **ПЕРЕЧЕНЬ** |
| **обязательных работ по содержанию**  **указанных домов, выполняемых по договору управления многоквартирным**  **домом, и размер платы, рассчитанный организатором конкурса\*[[1]](#footnote-1)** |

Таблица № 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ, услуг** | **Периодичность** |
| 1 | Уборка мусора с придомовой территории (газоны) | 6 раз в неделю |
| 2 | Уборка мусора на контейнерных площадках | 6 раз в неделю |
| 3 | Сдвижка снега при отсутствии снегопадов | По мере накопления |
| 4 | Сдвижка снега при снегопаде | Через 3 часа после начала снегопада |
| 5 | Очистка территории от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда |
| 6 | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | по мере необходимости в течение подготовки к сезонной эксплуатации, с учетом степени физического износа и технического состояния |
| 7 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Проверка заземления  оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов |
| 8 | Аварийное обслуживание | постоянно на системах водоснабжения, энергоснабжения |
| 9 | Выполнение заявок населения | Протечка кровли,  нарушение водоотвода,  замена разбитого стекла,  неисправность осветительного оборудования помещения общего пользования,  неисправность электрической проводки оборудования и т.д. |

Иные услуги выполняются за счет дополнительной оплаты.

|  |
| --- |
| **Стоимость 1 кв. м обслуживания общей жилой площади с учетом обязательных работ по содержанию домов составляет 11,76 рублей\*[[2]](#footnote-2).** |

Приложение № 4

к договору управления

**АКТ**

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Республика Башкортостан, город Стерлитамак, улица *Братская ,д.1А\_*

2.Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 02:56:030302:257

3. Серия, тип постройки:

4. Год постройки: 1995

5. Степень износа по данным государственного технического учета: 8 %

6. Степень фактического износа:

7. Год последнего капитального ремонта:

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

9. Количество этажей: 5

10. Наличие подвала: имеется

11. Наличие цокольного этажа:

12. Наличие мансарды: -

13. Наличие мезонина: -

14. Количество квартир:10

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания:

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

18. Строительный объем: м3

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 1204,4 м2

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1105,10 м2

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав

общего имущества в многоквартирном доме)

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений,

входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)

20. Количество лестниц:

21. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: \_\_\_\_кв.м.

22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома\_1349\_кв.км

23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)- 02:56:030302:257

Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Управляющая организация \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Данный перечень определяется конкретно по каждому жилому дому и должен соответствовать требованиям жителей к объему предоставляемых УО работ и услуг. [↑](#footnote-ref-1)
2. Данная сумма варьируется в зависимости от количества, наименования и объема работ и услуг [↑](#footnote-ref-2)