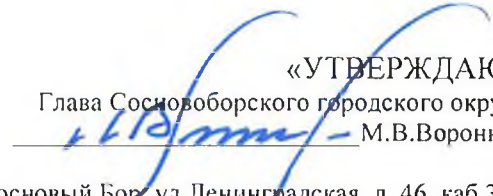


«УТВЕРЖДАЮ»

Глава Сосновоборского городского округа

 М.В.Воронков

188540, г.Сосновый Бор, ул.Ленинградская, д. 46, каб.320
8(81369)- 6-28-13, 6-28-27 pov@meria.sbor.ru

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
по проведению открытого конкурса по отбору
управляющей организации для управления многоквартирным домом
по адресу: Ленинградская область, г.Сосновый Бор, ул.Космонавтов дом 26
(далее – Конкурсная документация)

Лот 3

Организатор конкурса: Администрация Сосновоборского городского округа

Сосновый Бор
2019

Содержание конкурсной документации

№ раздела	Наименование раздела	№ стр.
Раздел 1	Общие положения конкурсной документации	3
Раздел 2	Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение 1)	3
Раздел 3	Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе	3
Раздел 4	Порядок проведения осмотров объекта конкурса и график осмотров	4
Раздел 5	Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (Приложение 2)	5
Раздел 6	Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги	5
Раздел 7	Требования к участникам конкурса	5
Раздел 8	Форма заявки на участие в конкурсе (Приложение 3). Описание документов к заявке для участия в конкурсе (Приложение 4). Инструкция по подаче и заполнению заявки на участие в конкурсе	5
Раздел 9	Рассмотрение заявок на участие в конкурсе	8
Раздел 10	Проведение конкурса	9
Раздел 11	Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договор управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств	10
Раздел 12	Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств	11
	Приложения:	
	Приложение 1 - акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса	
	Приложение 2 - перечень работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса	
	Приложение 3 - форма заявки на участие в конкурсе	
	Приложение 4 - описание документов к заявке на участие в конкурсе	
	Приложение 5-расписка о получении заявки	
	Приложение 6- договор управления многоквартирным домом	

Раздел 1. Общие положения конкурсной документации.

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

«предмет конкурса» - право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса;

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

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

«организатор конкурса» - орган местного самоуправления, уполномоченные проводить конкурс;

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

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

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

Раздел 2. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

Характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений, площадь помещений общего пользования, виды благоустройства, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указана в Извещении о проведении конкурса.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражены в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение 1 к настоящей конкурсной документации).

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

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

Администрация муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области

Банковские реквизиты:

Получатель:

ИНН 4714011083

КПП 472601001

УФК по Ленинградской области (Отдел 16, Администрация Сосновоборского городского округа ЛС 05453004120)

Банк получателя: Отделение Ленинградское г. Санкт-Петербург

БИК: 044106001

Р/сч 40302810900003001108

Раздел 4. Порядок проведения осмотров объекта конкурса и график осмотров.

4.1. Организатор конкурса организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.

4.2. Объект осмотра – многоквартирный дом, указанный в Приложении 2 к настоящей конкурсной документации, их строительные конструкции и элементы, инженерные системы.

4.3. Цель осмотра – установление технического состояния многоквартирного дома.

4.4. Участники осмотра объекта конкурса- организатор конкурса, претендент на участие в конкурсе по отбору управляющей организации, организация осуществляющая текущее обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса.

Лицо, заинтересованное в проведении осмотра объекта конкурса: юридическое лицо или индивидуальный предприниматель (далее лицо) не менее, чем за два рабочих дня до предполагаемого дня проведения осмотра представляет заявление лично по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д.46, кабинет № 320, в рабочие дни с 9 ч. до 13 ч. и с 14 час. до 18 ч., в пятницу - с 9 ч. до 13 ч. и с 14 ч. до 17 ч Контактный телефон: 8(81369) 6-28-13.

Заявление на участие в осмотре объекта конкурса составляется в свободной форме с указанием номера лота, который желает осмотреть лицо, заинтересованное в проведении осмотра объекта конкурса, и состава участников осмотра. **Заявление в обязательном порядке должно содержать строчку: «С Порядком проведения осмотров ознакомлен и обязуюсь выполнять – подпись».**

Допуск на объект конкурса обеспечивает действующая управляющая организация.

График проведения осмотров объекта конкурса доводится организатором конкурса до действующей управляющей организации не позднее одного рабочего дня после опубликования извещения.

Списки лиц, пожелавших принять участие в проведении осмотра, доводятся до действующей управляющей организации не позднее одного дня до даты проведения осмотра объекта.

При приеме заявки до лица доводится дата, маршрут осмотра объекта, время и место начала осмотра объекта. Претенденты к месту осмотра прибывают самостоятельно.

При проведении осмотров не допускается:

- отклоняться от маршрута без согласования с лицом, организующим осмотр;
- самостоятельно изменять маршрут осмотра;
- требовать от лица, организующего проведение осмотра, комментариев в части технического состояния объекта или давать советы лицу, обеспечивающему проведение осмотров по обслуживанию и ремонту объекта осмотра.

При проведении осмотров запрещается:

- применять разрушающие методы инструментального контроля;
- проверять на работоспособность отсечные и отключающие устройства на сетях и системах объекта.

При проведении осмотра категорически запрещается:

- нарушать требования техники безопасности и пожарной безопасности;
- демонстрировать участникам осмотра свои навыки и опыт работы на инженерных сетях, системах и оборудовании объекта.

4.5. График проведения осмотра объекта конкурса в составе лота по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом:

№ п/п	Номера лота	Место и время начала осмотра объектов	Дата проведения
1	3	улица Космонавтов дом 26 16:00	28.11.2019 05.12.2019 12.12.2019 19.12.2019

Раздел 5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (Приложение 2 к настоящей конкурсной документации).

Раздел 6. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

Срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения начисляется управляющей организацией до 10 числа месяца, следующего за текущим, оплата вносится собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме ежемесячно, не позднее 25 числа месяца, следующего за текущим.

Раздел 7. Требования к участникам конкурса:

Претенденты должны соответствовать следующим 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 заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

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

6) внесение претендентом на счет, указанный в 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.

Раздел 8. Форма заявки на участие в конкурсе (Приложение 3 к настоящей конкурсной документации). Опись документов к заявке для участия в открытом конкурсе

(Приложение 4 к настоящей конкурсной документации). Инструкция по подаче и заполнению заявки на участие в конкурсе.

ИНСТРУКЦИЯ по подаче и заполнению заявки на участие в конкурсе

8.1. Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной Приложением 3 к настоящей конкурсной документации. Заявки подаются по адресу: г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д.46, кабинет № 320, в рабочие дни с 9 ч. до 13 ч. и с 14 час. до 18 ч., в пятницу - с 9 ч. до 13 ч. и с 14 ч. до 17 ч. Контактный телефон по вопросу проведения осмотров 8(81369) 6-28-13.

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

8.3. Заявка на участие в конкурсе должна включать в себя в соответствии с п.53 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 (далее - Правила):

1) сведения и документы о претенденте:

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

фамилию, имя, отчество (при наличии), данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, указанному в разделе 7 настоящей конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное пунктом 52 настоящих Правил.

8.4. Все листы заявки на участие в конкурсе должны быть прошиты и пронумерованы. Заявка на участие в конкурсе должна содержать опись входящих в ее состав документов, быть скреплена печатью участника размещения заказа и подписана участником размещения заказа или лицом, уполномоченным быть таким участником.

8.5. Заявка на участие в конкурсе подается в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование конкурса, на участие в котором подается данная заявка, и дата его проведения:

«Заявка на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации по лоту (ам) № _____ (указать номер лота). Дата проведения конкурса» _____ (указать дату)».

8.6. В случае подачи заявок на участие в конкурсе в отношении нескольких лотов одним претендентом, такие заявки подаются в следующем порядке.

Все заявки на участие в конкурсе в отношении нескольких лотов подаются претендентом в одном конверте. В соответствующем конверте содержатся: один комплект общих для всех заявок документов и отдельные конверты с документами, специфичными для каждого лота. Общий внешний конверт оформляется в соответствии с пунктом 8.5. настоящего раздела.

Каждый внутренний конверт, содержащий документы отдельно по каждому лоту, оформляется следующим образом: на таком конверте указывается наименование конкурса, дата его проведения и номер соответствующего лота.

8.7. Заинтересованное лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

В случае установления факта подачи одним претендентом двух и более заявок на участие в конкурсе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким претендентом не отозваны, все заявки на участие в конкурсе такого претендента, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому претенденту.

8.8. Каждый конверт с заявкой, поступивший в установленный срок, регистрируется секретарем конкурсной комиссии в Реестре регистрации заявок на участие в конкурсе.

8.9. По требованию претендента, подавшего конверт с заявкой на участие в конкурсе, ему выдается расписка в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени ее получения по форме согласно Приложению 5 к конкурсной документации.

8.10. Претенденты, подавшие заявки, организатор конкурса, конкурсная комиссия обязаны обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.11. Лица, осуществляющие хранение конвертов с заявками, не вправе допускать повреждение таких конвертов и заявок до момента их вскрытия.

8.12. Если конверт с заявкой не запечатан и не маркирован в порядке, указанном выше, организатор конкурса не несет ответственности за утерю конверта или его содержимого или досрочное вскрытие такого конверта.

8.13. Порядок изменения заявок на участие в конкурсе:

8.13.1. Претендент, подавший заявку, вправе изменить заявку в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками.

8.13.2. Изменения, внесенные в заявку, считаются неотъемлемой частью заявки на участие в конкурсе.

8.13.3. Изменения заявки на участие в конкурсе подаются в запечатанном конверте. На соответствующем конверте указываются: наименование конкурса, дата его проведения и регистрационный номер заявки в следующем порядке: «Изменения в заявку на участие в открытом конкурсе по выбору управляющей организации по лоту (ам) № _____ (указать номер лота). Дата проведения конкурса ____ 20__ года. Регистрационные номер и дата заявки _____».

8.13.4. После начала процедуры вскрытия конвертов на участие в конкурсе внесение изменений в заявки не допускается.

8.13.5. Конверты с изменениями заявок вскрываются комиссией одновременно с конвертами с заявками на участие в конкурсе соответствующих претендентов.

8.13.6. После вскрытия конвертов с заявками и конвертов с изменениями соответствующих заявок комиссия устанавливает, поданы ли изменения заявки на участие в конкурсе надлежащим лицом.

8.13.7. О вскрытии конвертов с изменениями заявок на участие в конкурсе делается соответствующая отметка в протоколе вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.14. Отзыв заявок на участие в конкурсе:

8.14.1. Претендент, подавший заявку на участие в конкурсе, вправе отозвать заявку в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.14.2. Заявление об отзыве заявки оформляется в письменном виде и подается согласно разделу 8.1 настоящей конкурсной документации. При этом в соответствующем заявлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация: наименование конкурса, дата его проведения, регистрационный номер и дата заявки на участие в конкурсе.

8.14.3. При необходимости претендент вправе в заявлении об отзыве заявки на участие в конкурсе указать просьбу вернуть отозванную им заявку. В этом случае в заявлении об отзыве заявки указывается адрес, по которому соответствующая заявка должна быть возвращена.

8.14.4. Заявление об отзыве заявки на участие в конкурсе должно быть заверено подписью уполномоченного лица и скреплено печатью (для юридических лиц).

8.14.5. Заявки на участие в конкурсе, отозванные до окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, считаются не поданными.

8.14.6. После начала процедуры вскрытия конвертов на участие в конкурсе отзыв заявок на участие в конкурсе не допускается.

9. Рассмотрение заявок на участие в конкурсе

9.1. 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.

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

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

9.4. 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.

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 Правил.

9.9. 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.

9.10. 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 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.

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.

9.11. 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 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.

9.12. 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 срок, предусмотренный конкурсной документацией, 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.

9.13. 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 конкур. 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.

10. Проведение конкурса

10.1. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей.

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

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

В случае если после трехкратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное

предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение.

10.4. При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса.

10.5. 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.

10.6. Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса.

10.7. 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, входящей в перечень работ и услуг, подлежит пересчету 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.

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

10.9. 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 пунктом 95 настоящих Правил.

10.10. 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.

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

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

10.13. 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 порядке, предусмотренном пунктом 40 настоящих Правил.

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

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

Договор управления многоквартирным домом, в отношении домов (квартир), находящихся в муниципальной собственности, заключается между собственником таких помещений (Администрация муниципального образования Сосновоборский городской округ) и победителем конкурса по форме в соответствии с Приложением 6 к Конкурсной документации.

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.

Размер обеспечения исполнения обязательств по договору управления указан в пункте 12 к настоящей конкурсной документации.

12. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств.

Обеспечение исполнения обязательств реализуется в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

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

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

Размер обеспечения исполнения обязательств составляет:

Номер лота	Размер обеспечения обязательств (руб.)
ЛОТ №3	305 635,66

Обеспечение исполнения обязательств осуществляется на срок заключения договора управления многоквартирным домом.

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса обеспечение исполнения обязательств.

В случае если победитель конкурса в этот срок не представил организатору конкурса 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.

Приложения:

Приложение 1 - акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

Приложение 2 - перечень работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса

Приложение 3 - форма заявки на участие в конкурсе

Приложение 4 - описание документов к заявке на участие в конкурсе

Приложение 5 - расписка в получении заявки

Приложение 6 - договор управления многоквартирным домом

" " _____ 20 ____ г.
188540, г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д. 46, каб. 320
8(81369)- 6-28-13, 6-28-27 pov@meria.sbor.ru

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г.Сосновый Бор, ул.Космонавтов д.26,
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при наличии): отсутствует
3. Серия, тип постройки 164-80-4
4. Год постройки: 1982 год
5. Степень износа по данным государственного технического учета (при наличии)
6. Степень фактического износа: 21%
7. Год последнего капитального ремонта 2018 год
8. Реквизиты правового акта о признании аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 9, в.т.ч подземных нет
10. Наличие подвала: да
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 16/208
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 776,50 кв.м.
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем 28784 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 6148,40 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4423,80 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 776,50 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 948,10 кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 204,80 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 552,90 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, технические подвалы) 190,40 кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 9775,30 кв.м.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 47:15:0101007:15

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества
1. Фундамент	железобетонный	состояние удовлетворительное
2. Стены	кирпичные	хорошее
3. Перегородки	гипсобетонные, кирпичные	хорошее
4. Перекрытия	сборные железобетонные	хорошее
5. Крыша	Рулонная (мягкая по железобетонным плитам утепленная)	состояние удовлетворительное
6. Полы	метлахская, керамическая плитка, плитка ПВХ, линолеум	состояние удовлетворительное
7. Проемы (двери, окна)	деревянные, входные - металлические, внутренние - деревянные	состояние удовлетворительное
8. Отделка внутренняя	Обои, масляная краска, обшивка деревянными панелями	состояние удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:	есть	хорошее
телефонные сети	есть	хорошее
радиовещание	есть	хорошее
мусоропровод	есть (2 ствола)	хорошее
лифт	есть (2)	хорошее
вентиляция	приточно-вытяжная	хорошее
телевидение	есть	хорошее
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	централизованное	хорошее
холодное водоснабжение	городские водопроводные сети	удовлетворительное
горячее водоснабжение	городские тепловые сети	удовлетворительное
водоотведение	городские канализационные сети	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	городские тепловые сети	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной)	городская котельная	удовлетворительное
11. Крыльцо	1	хорошее
12. Лестницы	из бетона	хорошее

Приложение 2 к Конкурсной документации
 Утверждаю
 Глава Сосновоборского городского округа
 М.В.Воронков

188540, г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д. 46, каб. 320
 8(813-69)-6-28-13,6-28-27 pov@meria.sbor.ru

" " " " 2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
являющегося объектом конкурса

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Ед. изм.	Годовая оплата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общ.площади (рублей в месяц)
	База для начисления		м2		5 200,30
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и несущих конструкций многоквартирного дома				0,5167
	Осмотр состояния всех конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе несущих и несущих конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов. При необходимости, выполнение работ по восстановлению. Весенние и осенние осмотры общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с составлением актов осмотра, подготовка жилого дома к сезонной эксплуатации	6	м2	16 138,56	0,2586
	Смена стекол	0,5	м2	16 102,53	0,2580
2	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома				11,5982
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода многоквартирного дома				4,0315
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (при необходимости, проведение восстановительных работ)	24	штука	8287,20	0,1328
	Удаление мусора из мусороприемных камер (переносной мусоросборник в цокольном этаже), при выявлении засоров незамедлительное их устранение	365	услуга	232910,15	3,7323
	Влажное подметание пола мусороприемных камер	312	1м2	7722,00	0,1237
	Уборка бункеров с помощью шланга	12	штука	1456,32	0,0233
	Уборка мусороприемных камер облицованных кафельной плиткой либо окрашенных масляной краской с помощью шланга	12	штука	793,50	0,0127
	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	12	штука	408,24	0,0065

2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции помещений				0,1365
	Проверка плотности закрытия на замки выходов на кровлю, подвалов. При необходимости, проведение восстановительных работ	4	штука	759,12.	0,0122
	Закрытие и раскрытие продухов	2	штука	759,12.	0,0122
	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, проверка наличия тяги в каналах, замена дефектных вытяжных решеток и их креплений	4	квартира	7 001,60.	0,1122
2.3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (ХВС и ГВС), отопления и водоотведения				4,4901
	Проверка исправности, работоспособности, обследование состояния инженерных систем и устройств (система ТС, система ГВС, система ХВС, система водоотведения) расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). При необходимости, проведение восстановительных работ	3	квартира	121 458,24	1,9463
	Постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем	52	узел учета	8 223,80	0,1318
	Восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу	2	штука	101 215,20	1,6219
	Гидравлические испытания на прочность системы ТС (опрессовка) в составе: заполнение водой системы ТС, отключение радиаторов при их течи, временная заделка свищей и трещин, спуск воды из системы ТС	1	Т/У	3 610,38	0,0579
	Гидропневматическая промывка системы ТС	2	система отопления	11 251,16	0,1803
	Гидропневматическая промывка теплоузла (со сдачей анализов) в составе: очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, очистка от накипи запорной арматуры, набивка сальников, утепление трубопроводов, сдача анализов	1	Т/У	4 074,89	0,0653
	Пуск системы ТС (подача тепла) в составе: ликвидация воздушных пробок, регулировка трехходовых кранов, снятие параметров теплоснабжения	4	система отопления	5 060,76	0,0811
	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение засора, укрепление трубопроводов)	5	дефект	25 303,85	0,4055
2.4	Работы по содержанию электрооборудования				0,9995
	ТО и ТР оборудования подъезда (обследование состояния электросетей, оборудования, вводных электрощитов (ГРЩ ВУ) с подтяжкой контактных соединений. Замена перегоревших электроламп. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах. Текущий ремонт оборудования. Укрепление участков наружной электропроводки.	10	система электроснабжения	29 769,20	0,4770
	Обследование состояния электросетей фасадного освещения и элементов внешнего благоустройства (освещение придомовой территории) с заменой светильника	2	светильник	5 256,72	0,0842
	Проверка заземления трубопроводов	1	подъезд	744,23	0,0119

	Проверка заземления оборудования подъезда, подвала, выхода на кровлю	1	подъезд	4 465,38	0,0716
	Обслуживание общедомовых приборов учета: снятие показаний, обслуживание и поверка ОПУ	12	квартира	20 647,68	0,3309
	Замеры сопротивления изоляции кабелей, проводов оборудования подъезда	1	система электроснабжения	1 488,46	0,0239
2.6	Работы по содержанию и ремонту лифта				1,9406
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	12	лифт	10 800,00	0,1731
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта. Проведение аварийного обслуживания лифта.	12	лифт	100 800,00	1,6153
	Страхование риска ответственности	1	лифт	500,00	0,0080
	Техническое освидетельствование	1	лифт	9 000,00	0,1442
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме				18,5410
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				13,4026
	Влажное подметание с предварительным увлажнением холла, тамбуров, коридоров, переходных переходов, лестничных площадок и маршей, включая места перед загрузочными камерами мусоропроводов, протирка элементов	104	м2	662 811,24	10,6214
	Мытье тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей с моющим раствором.	24	м2	132 431,86	2,1222
	Мытье окон	1	м2	3 669,14	0,0588
	Мытье стен, дверей, в т.ч. дверных ручек, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков с периодической сменой воды или моющего средства	12	м2	20 620,90	0,3304
	Мытье пола в кабине лифта	260	м2	2 785,54	0,0446
	Мытье стен, дверей и плафонов кабины лифта с периодической сменой воды или моющего средства	12	м2	634,37	0,0102
	Дератизация (нежилые помещения)	1	м2	4 099,92	0,0657
	Дезинсекция: Первичная обработка нежилых помещений	1	м2	5 047,25	0,0809
	Дезинсекция: Повторная обработка нежилых помещений	1	м2	4 270,75	0,0684
3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)				5,1384
	Теплый период года				1,7848
	Подметание и уборка бетонных ступеней и площадок перед входом в подъезд	60	м2	2 656,80	0,0426
	Подметание и уборка асфальтобетонного покрытия, включая места (площадки) накопления ТКО	60	м2	5 031,48	0,0806

	Очистка от мусора урн (установленных у подъезда)	60	штука	1 648,80	0,0264
	Уборка отмосток	60	м2	44 864,52	0,7189
	Скашивание травы на газоне травокосилками (бензокосы, мотокосы, триммеры)	5	м2	14 339,87	0,2298
	Уборка газонов от опавших листьев, сучьев и случайного мусора	4	м2	42 839,46	0,6865
	Холодный период года				3,3536
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда (толщиной слоя свыше 5 см)	5	штука	617,60	0,0099
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда (при наличии колеиности свыше 5 см)	85	м2	47 726,14	0,7648
	Подметание и уборка места (площадки) накопления ТКО	305	м2	3 710,94	0,0595
	Очистка территории от уплотненного снега	20	м2	28 365,88	0,4546
	Очистка придомовой территории от наледи и льда (скалывание наледи до 2 см. сгребание в кучу)	17	м2	59 885,20	0,9596
	Уборка от снега и наледи бетонных ступеней и площадок перед входом в подъезд	85	м2	21 579,12	0,3458
	Уборка проезжей части придомовой территории от снега	14	услуги подрядчика	35 700,00	0,5721
	Посыпка территории песком или другими средствами	31	м2	10 203,12	0,1635
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъезда и на придомовой территории	51	м2	1 487,16	0,0238
4	Работы по обеспечению пожарной безопасности				0,1090
	Организация разработки инструкции о мерах пожарной безопасности при проведении работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, размещение противопожарного инвентаря и оборудования в местах, предусмотренных пожарной инструкцией	1	квартира	6 800,00	0,1090
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание				4,8074
	Диспетчерский пункт				
	Прием обращений жителей				
	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнение заявок населения.	12	подъезд	300000	4,807
	Содержание группы аварийно-восстановительных работ				
Стоимость обязательных работ на 1 м2 площади (рублей в месяц)					35,57

188540, г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д. 46, каб.320
8(81369)- 6-28-13, 6-28-27 pov@meria.sbor.ru

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 ИП)

_____ /
(номер телефона)

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

_____ *
(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим вернуть 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 банковский 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)

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. N1616 "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".

_____ ;
(подпись) (ф.и.о.)

" ___ " _____ 20__ г.

М.П.

"__" _____ 20__ г.

188540, г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д. 46, каб. 320

8(81369)- 6-28-13, 6-28-27 pov@meria.sbor.ru

РАСПИСКА

о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Настоящая расписка выдана претенденту _____

(наименование организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

в том, что в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75, _____

(наименование организатора конкурса)

принял(а) от него (нее) запечатанный конверт с заявкой для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами)

(адрес многоквартирного дома)

Заявка зарегистрирована " __ " _____ 20__ г. в _____

(наименование документа, в котором регистрируется заявка)

под номером _____

Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе _____

(должность)

(подпись, ф.и.о.)

" __ " _____ 20__ г.

М.П.

" " 20 г.

188540, г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д. 46, каб. 320
8(81369)- 6-28-13, 6-28-27 pov@meria.sbor.ru

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Сосновый Бор

«__» _____ 2019 год

По результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного администрацией муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 21.12.2018) и на основании протокола №__ от «__» _____ 20 г. (Лот №3), собственник помещения (квартиры) №__ многоквартирного дома по адресу: г.Сосновый Бор, ул. Космонавтов, д.26 на основании _____,

(наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности)

именуемый в дальнейшем «Собственник», и _____,

(наименование управляющей организации)

именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____, действующего на основании Устава,
(должность, Ф.И.О.)

заключили настоящий договор управления (далее – Договор) о нижеследующем.

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого, на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений; наниматели жилых помещений и члены их семей; владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям; лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Исполнитель - юридическое лицо, выполняющее работы (оказывающие услуги), самостоятельно или с привлечением третьих лиц, по управлению, санитарному содержанию, эксплуатации и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, а также предоставляющие коммунальные ресурсы.

Общее имущество многоквартирного дома - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Санитарное содержание, эксплуатация и текущий ремонт многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

Коммунальные услуги - услуги, предоставляемые Исполнителем по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Совет многоквартирного дома - собственники жилых помещений в многоквартирном доме, избранные большинством собственников на общем собрании и наделенные полномочиями в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Председатель совета многоквартирного дома - собственник жилого помещения, избранный на общем собрании из числа членов совета многоквартирного дома, наделенный полномочиями в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса, проведенного администрацией Сосновоборского городского округа в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 21.12.2018) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» на основании Протокола №__ от ____.

1.2. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

1.3. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Собственник и Исполнитель руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Исполнитель обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему санитарному содержанию, эксплуатации и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Сосновый Бор, ул. Космонавтов, дом 26** (далее – Многоквартирный дом), исполнять коммунальные услуги собственникам и пользователям в данном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ, услуг по санитарному содержанию, эксплуатации и текущему ремонту Многоквартирного дома приведены в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.4. Собственник (наниматель) обязуется оплачивать выполненные работы и оказанные услуги в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Качественно и в полном объеме осуществлять исполнение своих обязательств по управлению, санитарному содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и исполнение коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, опыт, оборудование, свидетельство о допуске к работам по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, выданного саморегулируемой организацией, и иные разрешительные документы, организовать проведение работ, оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, исполнение коммунальных услуг (перечень поставщиков коммунальных ресурсов приведен в Приложении №5 к настоящему Договору) и иной деятельности, направленной на достижение целей данного Договора.

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

3.1.4. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. Осуществлять перерасчет стоимости работ и услуг в соответствие с Постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 г. «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.1.6. Обеспечивать хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.7. Систематически, привлекая совет многоквартирного дома или председателя совета многоквартирного дома, проводить технические осмотры Многоквартирного дома, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и корректировать данные, отражающие техническое состояние Многоквартирного дома в соответствии с результатами осмотров.

3.1.8. По результатам осмотров Многоквартирного дома составлять планы текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, согласовывать данные планы с советом многоквартирного дома или с председателем совета многоквартирного дома, проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (Пользователя) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Пользователя) по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.10. Производить начисление платежей в соответствии с требованиями раздела 4 настоящего Договора.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества производится нанимателем такого помещения.

3.1.11. В случае невыполнения работ, не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников (Пользователей) о причинах нарушения и сроках устранения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если сроки устранения, определенные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» («Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового

(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования»), превышены, произвести перерасчет платы в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.1.12. Информировать Собственников (Пользователей) о плановых и аварийных перерывах в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.13. По требованию Собственника (Пользователя) в течение рабочего дня активировать некачественное предоставление коммунальных услуг в помещениях Собственника.

3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и Пользователей Многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки, вести учет обращений и устраненных недостатков.

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

3.1.16. На основании заявки Собственника (Пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника или Пользователя.

3.1.17. Исполнитель обязан в течение 3 рабочих дней предоставить по запросу Собственника (Пользователя) документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.18. Исполнитель обязан ежегодно в течение первого квартала текущего года представить собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах. Отчет размещается в помещении управляющей организации и/или путем размещения информации на официальном сайте управляющей организации, в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех собственников.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые опыт, оборудование, лицензии, свидетельство СРО и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и исполнению коммунальных услуг.

3.2.2. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных разделом 3.3. настоящего Договора.

3.2.3. Принимать участие в общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, созываемом по их инициативе.

3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и отнесенные к полномочиям Исполнителя.

3.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

3.3. Собственник (Пользователь) обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Исполнителю плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.2. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством. Не допускать бесхозяйственного обращения с помещением, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников (Пользователей) помещений в Многоквартирном доме.

3.3.3. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику (Пользователю) услуг в рамках Договора.

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

3.3.5. Обеспечить доступ в помещение Собственника (Пользователя) представителям Исполнителя для выполнения обследования, ликвидации аварийных ситуаций, локализации аварий и необходимого ремонта имущества Многоквартирного дома.

3.3.6. Обслуживать принадлежащие ему внутриквартирные сети, не относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, обеспечивать их готовность к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, без согласования с Исполнителем.

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

3.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.10. Не производить перепланировку и (или) переустройство жилого помещения без согласования с администрацией муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документа, являющегося основанием для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, представить копию такого документа Исполнителю. При проведении работ по перепланировке и переустройству строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.11. Производить за свой счет оплату работ Исполнителя по ликвидации последствий аварий, наступивших в результате нарушения Собственником п.п. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10.

3.3.12. Производить поверку индивидуальных приборов учета (далее - ИПУ) в установленные технической документацией сроки.

3.3.13. Обеспечивать сохранность пломб ИПУ, а также их исправность.

3.3.14. Снимать своевременно и правильно показания ИПУ, служащих для расчетов за поставленные коммунальные услуги и сообщать показания ежемесячно, не позднее 25-го числа расчетного месяца, по установленной форме.

3.3.15. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ресурсоснабжающих организаций для контроля состояния ИПУ. Ресурсоснабжающая организация извещает Собственника о контрольных мероприятиях заранее. Представители ресурсоснабжающих организаций обязаны предъявлять для проведения контрольных мероприятий служебные документы.

3.3.16. Собственники обязаны инициировать и проводить общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Исполнителем во исполнение п. 3.1.18. настоящего Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора, а также по иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений, предусмотренных статьей 44 Жилищного кодекса РФ.

3.3.17. Решением общего собрания собственников помещений, проведенного в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, выбрать совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома, уполномоченных осуществлять контроль по выполнению работ, предоставлению услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.18. Собственник обязан информировать Исполнителя о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения Договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан

представители Исполнителя вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в Многоквартирном доме, при условии составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

3.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.4. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников или Совета многоквартирного дома, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи воды, электроэнергии, отопления.

3.4.5. В целях учета поставленных коммунальных услуг, использовать индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.4.6. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.4.8. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.9. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.10. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.4.11. Право Собственника за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Исполнителя, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, а также на информационных ресурсах сети интернет ежегодным письменным отчетом Исполнителя о выполнении Договора, 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 Исполнителем.

3.4.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области применительно к данному Договору.

4. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственников с Исполнителем

4.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается администрацией Сосновоборского городского округа по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет _____ рублей за 1 кв. м. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ согласно Приложения №3 к настоящему Договору.

4.1.2. Собственник (Пользователь) оплачивает выполненные на Многоквартирном доме в текущем периоде работы, услуги в доле, равной доле Собственника в праве на общее имущество Многоквартирного дома.

4.1.3. Начисление платежей, выставление счетов по оплате Собственнику (Пользователю) помещения производится до 10 числа месяца, следующего за текущим месяцем.

4.1.4. В случае оказания работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

4.1.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе Многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником (Пользователем) в соответствии с выставленным Исполнителем счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость.

4.1.6. Оплата Собственником (Пользователем) услуг Исполнителя осуществляется на основании выставляемого Исполнителем счета. В выставленном Исполнителем счете-извещении указываются: размер платы за жилое помещение и сумма задолженности Собственника (Пользователя) по плате за жилое помещение за предыдущие периоды. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и договором, указывается Исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю в течение 5 рабочих дней.

4.1.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.8. Собственник (Пользователь) оплачивает услуги Исполнителя в срок до 25 числа месяца, следующего за текущим месяцем.

4.1.9. Собственник (Пользователь), неправомерные действия которого в отношении общего имущества Многоквартирного дома привели к необходимости проведения ремонтных работ, подтвержденных актом, оплачивает стоимость выполненных ремонтных работ по отдельному счету.

4.1.10. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с

учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.2. Собственников с Ресурсоснабжающими организациями

4.2.1. Оплата Собственником и Пользователем поставки коммунальных ресурсов осуществляется непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций (Приложение №5 к настоящему Договору) на основании выставляемых ресурсоснабжающими предприятиями счетов-извещений.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

5.3. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ.

5.4. В случае нарушения Собственником (Пользователем) сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Исполнитель, вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и Договором, указывается Исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю в течение 5-ти рабочих дней.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Исполнителем факта проживания в помещении Собственника (Пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ИСПОЛНИТЕЛЯ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Собственники помещений и Исполнитель при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативно-правовыми актами, иными правовыми актами, относящимися к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемых в адрес собственников помещений или Исполнителя при осуществлении проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

6.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Исполнителем по вопросам управления многоквартирным домом, в целях контроля за выполнением обязательств по Договору на общем собрании собственников избирают Совет многоквартирного дома и Председателя Совета многоквартирного дома в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

6.3. Совет дома избирается из числа собственников помещений многоквартирного дома на общем собрании сроком до двух лет, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.4. Совет многоквартирного дома:

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по настоящему Договору, в том числе:

а) принимает участие в согласовании смет расходования средств по предмету Договора;

б) согласовывает и предлагает изменения в перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Согласованный план по текущему ремонту приобщается к настоящему Договору;

- осуществляет контроль за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

6.5. Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома, а также:

- подписывает акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- подписывает акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме:

а) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6.6. Председатель Совета многоквартирного дома раз в квартал подписывает акт приемки-передачи оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В течение 5 (пяти) дней с момента получения Председатель обязан подписать акт приемки-передачи, либо представить мотивированный отказ от его подписания. В случае, если Председатель уклоняется от приемки либо немотивированно отказывается от подписания акта приемки-передачи, работы считаются выполненными Исполнителем и принятыми собственниками и без подписания акта приемки-передачи.

6.7. Исполнитель в целях исполнения Договора осуществляет сборку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства РФ. Собственники дают согласие на обработку своих персональных данных.

6.8. Исполнитель ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам ежегодный отчет о выполнении условий Договора. При отсутствии каких-либо возражений относительно представленного отчета со стороны Собственников по истечении 30 календарных дней отчет считается принятым.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора Исполнителем предъявляются Собственником в письменном или устном виде и подлежат обязательной

регистрации Исполнителем. Ответ по существу претензии (жалобы), за исключением аварийных ситуаций, Собственнику должен быть дан в течение 30 дней с момента получения ее Исполнителем.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в адрес Исполнителя в течение 6 месяцев от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

7.4. Собственники (Пользователи) взаимодействуют с Исполнителем по вопросам настоящего Договора через Совет многоквартирного дома.

7.5. Контроль исполнения Исполнителем договорных обязательств осуществляется Советом многоквартирного дома.

7.6. Все споры, возникающие между Исполнителем и Собственником, рассматриваются в установленном законом порядке.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, замена действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств, возникшее по причине обстоятельств непреодолимой силы.

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ

9.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с «___» _____ 20__ г.

9.2. Настоящий Договор может быть продлен на 3 месяца, если:

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

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

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

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75.

9.3. Условия Договора могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств

непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и услуг.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10.2. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

Приложения:

Приложение №1 Общая характеристика Многоквартирного дома и перечень общего имущества.

Приложение №2 Работы и услуги по санитарному содержанию, эксплуатации и текущему ремонту Многоквартирного дома.

Приложение №3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений.

Приложение №4 Границы раздела эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Собственником.

Приложение №5 Перечень поставщиков коммунальных ресурсов.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

СОБСТВЕННИК:

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
от «__» _____ 20__ г.

Общая характеристика Многоквартирного дома и перечень общего имущества

Адрес объекта	г. Сосновый Бор, ул. Космонавтов, д. 26
Наименование	Многоквартирный жилой дом этажностью 9 этажей
Дата ввода	1982 г.

	Параметр	Ед. изм.	Значение
1	Общий строительный объем	куб. м.	28784
2	Общая площадь помещений	кв.м.	6148,4
	Нежилых помещений	кв.м.	776,50
	Жилых помещений (без учета балконов, лоджий, террас и т.д.)	кв.м.	4423,80
3	Количество квартир/комнат	шт.	16/208
в том числе	13 комн. квартиры	Количество	шт.
		Общая площадь	кв.м.
			16
			3013,6

Наименование общего имущества	Параметры
1. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования (лестницы)	Количество лестниц 2 шт. Площадь (включая лестничные площадки) – 204,80 кв.м.
Технический этаж (чердак), подвал	есть
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции	
Фундамент	железобетонный
Стены капитальные наружные и внутренние	кирпичные
Перегородки	кирпичные, гипсобетонные
Перекрытия	сборные железобетонные
Полы	дощатые, линолеум, ПВХ, метлахская плитка
Крыша	мягкая по железобетонным плитам утепленная
Проемы оконные	деревянные
Проемы дверные	входные – металлические, внутренние - деревянные
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Мусоропровод	Количество 2 ствола.
Лифт	Количество 2 шт., из них пассажирских 2 шт.
Система вентиляции	Приточно-вытяжная
Фасадное освещение	есть
ОПУ электрической энергии	есть
Система теплоснабжения	Вид: централизованная.
АИТП	нет
Система ГВС	Вид: централизованная
ОПУ ГВС	есть
Система ХВС	Вид: централизованная
ОПУ ХВС	есть
Система водоотведения	Вид: централизованная
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества	
Элементы благоустройства	Есть
Детская площадка	Есть

Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.

**Работы и услуги по санитарному содержанию, эксплуатации и
текущему ремонту Многоквартирного дома**

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирного дома:

Фундаменты и стены подвальных помещений:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
- поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов;

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Устранение выявленных неисправностей.

Стены:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен.

В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

Перекрытия:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Балок (ригелей), перекрытий и покрытий:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Крыши:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и

устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Лестницы, балконы (общие), крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам

Наружная отделка (фасад):

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Перегородки:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Внутренняя отделка:

проверка состояния внутренней отделки;
при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.

Полы:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции здания:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Вентиляция и дымоудаления:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Центральное отопление:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Электрооборудование, радио- и телекоммуникационное оборудование:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Лифты:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

4. Организация накопления отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

7. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Приложение №3
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Ед. изм.	Годовая оплата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общ. площади (рублей в месяц)
	База для начисления		м2		5 200,30
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирного дома				0,5167
	Осмотр состояния всех конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе несущих и ненесущих конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов. При необходимости, выполнение работ по восстановлению. Весенние и осенние осмотры общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с составлением актов осмотра, подготовка жилого дома к сезонной эксплуатации	6	м2	16 138,56	0,2586
	Смена стекол	0,5	м2	16 102,53	0,2580
2	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома				11,5982
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропровода многоквартирного дома				4,0315
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода (при необходимости, проведение восстановительных работ)	24	штука	8287,20	0,1328
	Удаление мусора из мусороприемных камер (переносной мусоросборник в цокольном этаже), при выявлении засоров незамедлительное их устранение	365	услуга	232910,15	3,7323
	Влажное подметание пола мусороприемных камер	312	1м2	7722,00	0,1237
	Уборка бункеров с помощью шланга	12	штука	1456,32	0,0233
	Уборка мусороприемных камер облицованных кафельной плиткой либо окрашенных масляной краской с помощью шланга	12	штука	793,50	0,0127
	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	12	штука	408,24	0,0065
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции помещений				0,1365
	Проверка плотности закрытия на замки выходов на кровлю, подвалов. При необходимости, проведение восстановительных работ	4	штука	759,12.	0,0122
	Закрытие и раскрытие продухов	2	штука	759,12.	0,0122
	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, проверка наличия тяги в каналах, замена дефектных вытяжных решеток и их креплений	4	квартира	7 001,60.	0,1122
2.3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (ХВС и ГВС), отопления и водоотведения				4,4901
	Проверка исправности, работоспособности, обследование состояния инженерных систем и устройств (система ТС, система ГВС, система ХВС, система водоотведения) расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). При необходимости, проведение восстановительных работ	3	квартира	121 458,24	1,9463
	Постоянный контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем	52	узел учета	8 223,80	0,1318

	Восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу	2	штука	101 215,20	1,6219
	Гидравлические испытания на прочность системы ТС (опрессовка) в составе: заполнение водой системы ТС, отключение радиаторов при их течи, временная заделка свищей и трещин, спуск воды из системы ТС	1	Т/У	3 610,38	0,0579
	Гидропневматическая промывка системы ТС	2	система отопления	11 251,16	0,1803
	Гидропневматическая промывка теплоузла (со сдачей анализов) в составе: очистка грязевиков воздухооборнников, вантозов, очистка от накипи запорной арматуры, набивка сальников, утепление трубопроводов. сдача анализов	1	Т/У	4 074,89	0,0653
	Пуск системы ТС (подача тепла) в составе: ликвидация воздушных пробок, регулировка трехходовых кранов, снятие параметров теплоснабжения	4	система отопления	5 060,76	0,0811
	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение засора, укрепление трубопроводов)	5	дефект	25 303,85	0,4055
2.4	Работы по содержанию электрооборудования				0,9995
	ТО и ТР оборудования подъезда (обследование состояния электросетей, оборудования, вводных электрощитов (ГРЩ ВУ) с подтяжкой контактных соединений. Замена перегоревших электроламп. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах. Текущий ремонт оборудования. Укрепление участков наружной электропроводки	10	система электро-снабжения	29 769,20	0,4770
	Обследование состояния электросетей фасадного освещения и элементов внешнего благоустройства (освещение придомовой территории) с заменой светильника	2	светильник	5 256,72	0,0842
	Проверка заземления трубопроводов	1	подъезд	744,23	0,0119
	Проверка заземления оборудования подъезда, подвала, выхода на кровлю	1	подъезд	4 465,38	0,0716
	Обслуживание общедомовых приборов учета: снятие показаний, обслуживание и поверка ОПУ	12	квартира	20 647,68	0,3309
	Замеры сопротивления изоляции кабелей, проводов оборудования подъезда	1	система электроснабжения	1 488,46	0,0239
2.5	Работы по содержанию и ремонту лифта				1,9406
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	12	лифт	10 800,00	0,1731
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта. Проведение аварийного обслуживания лифта.	12	лифт	100 800,00	1,6153
	Техническое освидетельствование	1	лифт	9 000,00	0,1522
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме				18,5410
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				13,4026
	Влажное подметание с предварительным увлажнением холла, тамбуров, коридоров, переходных переходов, лестничных площадок и маршей, включая места перед загрузочными камерами мусоропроводов, протирка элементов	104	м2	662 811,24	10,6214
	Мытье тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей с моющим раствором.	24	м2	132 431,86	2,1222
	Мытье окон	1	м2	3 669,14	0,0588
	Мытье стен, дверей, в т.ч. дверных ручек, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков с периодической сменой воды или моющего средства	12	м2	20 620,90	0,3304
	Мытье пола в кабине лифта	260	м2	2 785,54	0,0446
	Мытье стен, дверей и плафонов кабины лифта с периодической сменой воды или моющего средства	12	м2	634,37	0,0102
	Дератизация (нежилые помещения)	1	м2	4 099,92	0,0657
	Дезинсекция: Первичная обработка нежилых помещений	1	м2	5 047,25	0,0809

	Дезинсекция: Повторная обработка нежилых помещений	1	м2	4 270,75	0,0684
3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)				5,1384
	Теплый период года				1,7848
	Подметание и уборка бетонных ступеней и площадок перед входом в подъезд	60	м2	2 656,80	0,0426
	Подметание и уборка асфальтобетонного покрытия, включая места (площадки) накопления ТКО	60	м2	5 031,48	0,0806
	Очистка от мусора урн (установленных у подъезда)	60	штука	1 648,80	0,0264
	Уборка отмосток	60	м2	44 864,52	0,7189
	Скашивание травы на газоне травокосилками (бензокосы, мотокосы, триммеры)	5	м2	14 339,87	0,2298
	Уборка газонов от опавших листьев, сучьев и случайного мусора	4	м2	42 839,46	0,6865
	Холодный период года				3,3536
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда (толщиной слоя свыше 5 см)	5	штука	617,60	0,0099
	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда (при наличии колеяности свыше 5 см)	85	м2	47 726,14	0,7648
	Подметание и уборка места (площадки) накопления ТКО	305	м2	3 710,94	0,0595
	Очистка территории от уплотненного снега	20	м2	28 365,88	0,4546
	Очистка придомовой территории от наледи и льда (скалывание наледи до 2 см. сгребание в кучу)	17	м2	59 885,20	0,9596
	Уборка от снега и наледи бетонных ступеней и площадок перед входом в подъезд	85	м2	21 579,12	0,3458
	Уборка проезжей части придомовой территории от снега	14	услуги подрядчика	35 700,00	0,5721
	Посыпка территории песком или другими средствами	31	м2	10 203,12	0,1635
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъезда и на придомовой территории	51	м2	1 487,16	0,0238
4	Работы по обеспечению пожарной безопасности				0,1090
	Организация разработки инструкции о мерах пожарной безопасности при проведении работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, размещение противопожарного инвентаря и оборудования в местах, предусмотренных пожарной инструкцией	1	квартира	6 800,00	0,1090
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание				4,8074
	Диспетчерский пункт				
	Прием обращений жителей				
	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнение заявок населения.	12	подъезд	300000	4,807
	Содержание группы аварийно-восстановительных работ				
Стоимость обязательных работ на 1 м2 площади (рублей в месяц)					35,57

Приложение №4
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.

**Границы раздела эксплуатационной ответственности между Исполнителем
и Собственником**

№	Наименование	Граница раздела эксплуатационной ответственности, принадлежность к общему имуществу
1.	Система холодного водоснабжения	Выходная гайка отсечного запорного устройства
2.	Система горячего водоснабжения	Выходная гайка отсечного запорного устройства
3.	Система отопления	Выходная гайка отсечного запорного устройства (сварочный шов) к индивидуальному прибору отопления
4.	Система электроснабжения	Отводящие клеммы отключающего устройства квартиры
5.	Система водоотведения	Подводящий патрубок тройника на стояке
6.	Система вентиляции	Полностью является общим домовым имуществом
7.	Лифт	Полностью является общим домовым имуществом
8.	Мусоропровод	Полностью является общим домовым имуществом
9.	Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Полностью является общим домовым имуществом
10.	Придомовая территория	Полностью является общим домовым имуществом

Приложение №5
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.

Перечень поставщиков коммунальных услуг

№	Наименование ресурсоснабжающей организации	Наименование ресурса	Адреса и контактные телефоны
1.	ООО «РКС-энерго»	Поставка электрической энергии	г. Сосновый Бор, ул. Петра Великого д. 9, ☎ 2-06-03, 2-06-05
2.	СМУП «ТСП»	Снабжение тепловым ресурсом для отопления и горячего водоснабжения	г. Сосновый Бор, Копорское шоссе, д. 10, ☎ 2-37-59
3.	СМУП «Водоканал»	Отпуск питьевой воды и прием на очистку сточных вод	г. Сосновый Бор, ул. Устьинская, д. 6, ☎ 4-75-23