



АДМИНИСТРАЦИЯ ЁМСНЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОД НЕРЕХТА И НЕРЕХТСКИЙ РАЙОН
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 7 февраля 2024 года № 22

Об утверждении конкурсной документации для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

В соответствии со ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Уставом муниципального образования Ёмсненское сельское поселение муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области, администрация Ёмсненского сельского поселения **ПОСТАВНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить конкурсную документацию для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (прилагается).

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию (обнародованию).

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального опубликования (обнародования).

Глава Ёмсненского сельского поселения

Е.В. Туманов

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
по отбору управляющей организации для управления многоквартирными
домами на территории Ёмсненского сельского поселения муниципального района
город Нерехта и Нерехтский район Костромской области

КОНКУРС

1. Общие положения

1.1. Законодательное регулирование.

Настоящая конкурсная документация по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории Ёмсненского сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области (далее – конкурсная документация) подготовлена в соответствии со следующими нормативными документами:

- 1) Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

1.2. Термины, используемые в конкурсной документации.

конкурс – форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение одного года выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс;

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

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

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

организатор конкурса – уполномоченный орган по размещению заказов для муниципальных заказчиков администрации Ёмсненского сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области

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;

заявка на участие в конкурсе - письменное подтверждение претендента его согласия участвовать в конкурсе на условиях, указанных в извещении о проведении конкурса, поданная в срок и по форме, установленной конкурсной документацией.

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

1.3. Основные принципы проведения конкурса.

1) создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

2) добросовестная конкуренция;

3) эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

4) доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

1.4. Организатор конкурса.

Администрация Ёмсненского сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области проводит конкурс, предмет и условия которого указаны в Информационной карте конкурса, в соответствии с положениями настоящей конкурсной документации.

Конкурс проводится в отношении 3 многоквартирных домов, в отношении которых собственниками помещений не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

1.5. Требования к претендентам на участие в конкурсе:

1.5.1. Соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

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

1.5.3. Деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

1.5.4. 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 завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

1.5.5. Отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

1.6. Отказ в допуске к участию в конкурсе.

Основаниями для отказа в допуске к участию в конкурсе являются:

-непредставление определенных подпунктом 3.1.2. пункта 3 настоящей Конкурсной документации документов, либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

-несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 1.5 настоящей Конкурсной документации;

-несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным подпунктами 3.1.1. - 3.1.2. пункта 3. настоящей Конкурсной документации.

2. Конкурсная документация

2.1. Содержание конкурсной документации.

Конкурсная документация включает в себя перечисленные ниже документы, также изменения и дополнения, вносимые в конкурсную документацию в порядке, предусмотренном п. 2.3. настоящего раздела.

Конкурсная документация также размещена в электронном виде на сайте, указанном в информационной карте конкурса данной Конкурсной документации. В случае разночтений преимущество имеет текст конкурсной документации на бумажном носителе. При разрешении разногласий конкурсная комиссия будет руководствоваться текстом конкурсной документации на бумажном носителе, подписанным организатором конкурса, и не несет ответственности за содержание конкурсной документации, полученной претендентом на участие в конкурсе неофициально.

2.2. Разъяснение положений конкурсной документации.

2.2.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

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

2.3. Внесение изменений в конкурсную документацию.

2.3.1. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

2.3.2. Претенденты на участие в конкурсе, использующие конкурсную документацию с официального сайта, идентификация которых невозможна, самостоятельно следят за изменениями, внесенными в конкурсную документацию, размещенную на официальном сайте.

2.3.3. Уполномоченный орган не несет ответственности в случае, если претендент на участие в конкурсе не ознакомился с изменениями, внесенными в конкурсную документацию, размещенными и опубликованными надлежащим образом.

2.4. Отказ от проведения конкурса.

2.4.1. В случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом и реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

2.4.2. Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

3. Порядок подачи и рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

3.1. Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.

3.2. В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на указанный в информационной карте (приложение № 1 к конкурсной документации) счет.

3.3. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

3.4. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе.

3.4.1. Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной приложением к настоящей Конкурсной документации. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

3.4.2. Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

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

-фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

-номер телефона;

2) для юридических лиц - выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки, полученную не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона;

для индивидуальных предпринимателей - выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки, полученную не ранее чем за шесть месяцев до дня размещения на официальном сайте извещения о проведении аукциона;

3) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени участника размещения заказа:

- юридического лица (копия решения о назначении или об избрании, либо приказа о назначении физического лица (руководителя) на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени участника размещения заказа без доверенности. Если действует иное лицо, предоставляется доверенность (или нотариально заверенная копия) на осуществление действий от имени участника размещения заказа, заверенная печатью и подписанная руководителем участника размещения заказа или уполномоченным этим руководителем лицом. Если доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем участника размещения заказа, то заявка должна содержать документ, подтверждающий полномочия такого лица).

4) устав юридического лица или учредительный договор с изменениями;

5) решение об одобрении или о совершении крупной сделки (сумма превышает 25% от балансовой стоимости активов) либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения установлено законодательством РФ, учредительными документами юридического лица и, если для участника размещения заказа поставка товаров, являющихся предметом контракта, является крупной сделкой;

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

а) копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному пунктом 1.5.1 настоящей Конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим

выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

б) копия утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

7) согласие претендента 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.

3.4.3. Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку. Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

3.4.4. Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с пунктом 3.1.1 настоящей Конкурсной документации срок, регистрируется организатором конкурса. По требованию претендента организатор конкурса выдает расписку о получении такой заявки.

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

3.4.6. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, она рассматривается в порядке, установленном пунктом 3.2 настоящей Конкурсной документации.

3.4.7. В случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, более чем в 1,5 раза.

3.5. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

3.5.1. 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 подать заявку на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до начала процедуры вскрытия конвертов.

3.5.2. Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до начала процедуры вскрытия конвертов.

3.5.3. Претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

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

3.5.5. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснения сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

3.5.6. 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 в день его подписания.

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

3.5.8. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным Конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75.

3.5.9. 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 подпунктом 2.4. пункта 2 настоящей конкурсной документации. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в

конкурсе. Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса.

3.5.10. 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 настоящей конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

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

4. Порядок проведения конкурса.

4.1. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом вскрытия конвертов. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

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

4.3. Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации, размещенной в Приложение №1 технической части и образцов форм документов

В случае если после трехкратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

4.4. Указанный в пункте 4.3. настоящей конкурсной документации участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между

стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

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

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

4.6. В случае если участник конкурса отказался выполнить требования, предусмотренные пунктом 4.5. настоящей Конкурсной документации, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. В указанном случае победитель конкурса определяется в порядке, установленном пунктами 4.4. - 4.5. настоящей Конкурсной документации.

4.7. Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы, и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

4.8. В случае если после трехкратного объявления в соответствии с пунктом 4.2 настоящей Конкурсной документации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.

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

4.10. 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 стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и подлежащих указанию в договорах управления многоквартирным домом, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

4.11. Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения. Текст протокола конкурса публикуется организатором конкурса в официальном печатном издании в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.

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

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

4.14. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации хранятся организатором конкурса в течение 3 лет.

4.15. Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет собственника помещений в многоквартирном доме об условиях договора управления этим домом.

5. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам конкурса

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

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

5.3. В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 5.2. настоящей Конкурсной документации, не представил организатору конкурса, подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

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

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг,

уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

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

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

Приложение № 1
к конкурсной документации
по отбору управляющей организации для управления
многоквартирным домом на территории
администрации Ёмсненского сельского поселения
муниципального района город Нерехта
и Нерехтский район Костромской области

1. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА КОНКУРСА

Основание проведения конкурса	Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»; - ст. 163 Жилищного кодекса РФ
Организатор конкурса	Уполномоченный орган: администрации Ёмсненского сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области
Объект конкурса	Общее имущество (по факту)
Предмет конкурса	Право заключения договоров управления: 1 лот – многоквартирный дом по адресу: Костромская область, Нерехтский район, п. Лужки, ул. Центральная, д. № 38.
Характеристика объекта конкурса	Характеристика объекта конкурса размещена Приложение №2 технической части и образцов форм документов данной конкурсной документации
Адрес официального сайта	Адрес официального сайта, на котором размещен извещение и конкурсная документация: www.torgi.gov.ru
Место, порядок и срок подачи заявок	Заявки принимаются по адресу: Костромская область, Нерехтский район, с. Ёмсна, ул. Центральная, д. 60, со дня опубликования в официальном печатном издании извещения, до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе описан в Части I данной конкурсной документации.
Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации. Размер платы и срок внесения этой платы за предоставление конкурсной документации	Конкурсная документация предоставляется претендентам на участие в конкурсе по адресу: Костромская область, Нерехтский район, с. Ёмсна, ул. Центральная, д. 60, со дня опубликования данного извещения до даты начала процедуры вскрытия конвертов. Конкурсная документация предоставляется безвозмездно на электронный носитель заявителя. Также, конкурсную документацию можно получить безвозмездно на официальном сайте администрации Ёмсненского сельского поселения - https://adm-emsna.ru/
Место, дата и время	Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе

вскрытия конвертов	производится конкурсной комиссией по адресу: Костромская область, Нерехтский район, с. Ёмсна, ул. Центральная, дом 60, 6 марта 2024 года в 14 часов 00 мин.
Место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок	Рассмотрение заявок будет осуществляться по адресу: Костромская область, Нерехтский район, с. Ёмсна, ул. Центральная, дом 60, 6 марта 2024 года в 14 часов 10 мин.
Место, дата и время проведения конкурса	Подведение итогов конкурса будет осуществляться по адресу: Костромская область, Нерехтский район, с. Ёмсна, ул. Центральная, дом 60, 6 марта 2024 года в 14 часов 30 мин.
Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом	Исполнение управляющей организацией обязательств по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненному общему имуществу обеспечиваются предоставлением в пользу нанимателей финансовых гарантий на протяжении всего срока действия договора. Размер обеспечения исполнения управляющей организацией обязательств составляет: 1 Лот - 271,46 (двести семьдесят один рубль 46 копеек).
Реквизиты банковского счета для перечисления средств, в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе	Получатель: ИНН 4405006537 КПП 440501001 ОГРН 1054443168262 л/счет 05413002640 Отделение Кострома Банка России // УФК по Костромской области г. Кострома БИК 013469126 единый казначейский счет 40102810945370000034 казначейский счет 03231643346264204100
Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров	Осмотры проводятся по письменному заявлению заинтересованного лица и (или) претендента на участие в конкурсе каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее, чем за 2 дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Осмотры проводятся по следующему графику: ежедневно с 5 февраля 2024 года по 6 марта 2024 года (кроме субботы, воскресенья и праздничных

	дней) в 14 часов 00 мин. Сбор по адресу: Костромская область, Нерехтский район, с. Ёмсна, ул. Центральная, д.60.
Перечень обязательных работ и услуг	Приложение № 2 технической части и образцов форм документов
Перечень дополнительных работ и услуг	Приложение № 2 технической части и образцов форм документов
Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения	Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
Требования к претендентам на участие в конкурсе	<p>1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;</p> <p>2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;</p> <p>3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;</p> <p>4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершённый отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый 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;</p> <p>5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершённый отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершённый отчетный период.</p>

Форма заявки на участие в конкурсе	Приложение № 3 технической части и образцов форм документов
Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры Управления многоквартирным домом	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.
Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом	Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет нанимателям помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг
Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств	Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств - не более 30 дней с даты окончания срока направления подписанных управляющей организацией проектов договоров управления многоквартирным домом муниципальному образованию
Порядок оплаты нанимателями помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей	В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома наниматели вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем нанимателей помещений в многоквартирном доме, и представителем управляющей

<p>организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом</p>	<p>организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате нанимателями помещений фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемым обоими сторонами. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются представителю нанимателей, управляющей организации. В случае, если в течение 5 дней со дня получения акта представитель нанимателей не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.</p>
<p>Формы и способы осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом</p>	<p>Управляющая организация обязана представлять по запросу представителя нанимателей помещений в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся: - справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг; - справки о сумме собранных с нанимателей жилых помещений средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения; - справки о наличии и размере задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями; - справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; - сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т.ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.</p>
<p>Срок действия договоров управления многоквартирным домом</p>	<p>Договор заключается сроком на 3 (три) год в соответствии п.5 ст. 162 ЖК РФ. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если: - другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия: - при</p>

	ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица; - на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения договора управления многоквартирным домом с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.
Проект договора управления многоквартирным домом	Приложение № 4 технической части и образцов форм документов

Приложение № 2
к конкурсной документации по отбору
управляющей организации для управления
многоквартирным домом на территории
Ёмсненского сельского поселения

УТВЕРЖДАЮ:
глава администрации Ёмсненского сельского поселения
_____ Е.В. Туманов

157814,
Костромская область,
Нерехтский район,
с. Ёмсна, ул. Центральная, д.60.
Тел. 49-2-18

Список многоквартирных домов

п/п	Адрес МКД	Год постройки	Этажность	Количество квартир	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Общая площадь нежилых помещений, кв.м.	Серия и тип постройки	Вид благоустройства
1	Костромская область, Нерехтский район, п. Лужки, ул. Центральная, д.38	1963	2	4	341,9	314,1	Панельный жилой дом	Частично благоустроенный

157814,
Костромская область,
Нерехтский район,
с. Ёмсна, ул. Центральная, д.60.
Тел. 49-2-18

А К Т

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
являющегося объектом конкурса по адресу многоквартирного дома Костромская
область, Нерехтский район, п. Лужки, ул. Центральная, д.38.

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Костромская область, Нерехтский район,
п. Лужки, ул. Центральная, д.38
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
44:13:070101:324
3. Серия, тип постройки жилой дом
4. Год постройки 1963
5. Степень износа по данным государственного технического учета % на
 года
6. Степень фактического износа нет сведений
7. Год последнего капитального ремонта – не проводился.
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и
подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 4
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в
многоквартирном доме непригодными для проживания 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 - 1 319 куб. м
19. Площадь:

- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами 341,9 кв. м
 б) жилых помещений (общая площадь квартир) 314,1 кв. м
 в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м
 г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
20. Количество лестниц 1 шт.
 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
 22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м
 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

I. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Кирпичный ленточный	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	удовлетворительное
3	Перегородки	2-х тесовые, кирпичные	удовлетворительное
4	Перекрытия	Деревянные утепленные	удовлетворительное
5	Кровля	Шифер	удовлетворительное
6	Полы	Дощатые	удовлетворительное
7	Проемы окна	Двойные 2-х створчатые	удовлетворительное
	Проемы двери	Простые	
8	Внутренняя отделка	Обои, масляная краска	удовлетворительное
9.	Санитарно-электротехнические работы	Имеются	
	Отопление	От АГВ От поселковой сети	удовлетворительное

	Водопровод Канализация Электроосвещение Газоснабжение	Местная Проводка открытая Сетевое	удовлетворительное
--	--	---	--------------------

Глава администрации
Ёмсненского сельского поселения

Е. В. Туманов

Приложение № 4
к конкурсной документации по отбору
управляющей организации для управления
многоквартирным домом на территории
Ёмсненского сельского поселения

УТВЕРЖДАЮ:
глава администрации Ёмсненского сельского поселения
_____ Е.В. Туманов

157814,
Костромская область,
Нерехтский район,
с. Ёмсна, ул. Центральная, д.60.
Тел. 49-2-18

«» _____ 2024 г.
(дата утверждения)

ЗАЯВКА

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

1. Заявление об участии в конкурсе

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

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

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для
управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным
(и) по адресу: Костромская область, Нерехтский район, п. Лужки, ул. Центральная,
д.№38.

(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 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. № 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».

(подпись) (ф.и.о.)

М.П. «_____» _____ г.

Договор управления многоквартирным домом №

«___»_____2024г.

_____ именуемый в дальнейшем «Собственник», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

2. Термины, используемые в Договоре

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Костромская область Нерехтский район, п. _____, ул. _____, д. _____ включающий земельный участок и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором предназначены для жилых или нежилых целей помещения, находящиеся в собственности одного или более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое и нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Состав общего имущества — помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом доме; крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома; ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения; земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) — доля, определяемая

отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома — комплекс ремонтных и организационно - технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования и т.д.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

Коммунальные услуги — осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников - высший орган управления многоквартирным домом.

3. Предмет Договора

3.1. По поручению собственников управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Костромская область Нерехтский район, с._____, ул._____, д.____, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме, осуществлять аварийно- диспетчерское обслуживание, нести ответственность в соответствии с ч. 2³ ст. 161 ЖК РФ, а так же осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а собственники обязуются оплачивать услуги управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Обеспечивать управление многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ, создавая благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

4.1.2.С учетом степени благоустройства многоквартирного дома предоставлять потребителям все или некоторые виды коммунальных услуг (приложение № 2 к настоящему Договору):

4.1.3.Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям, за исключением случаев, предусмотренных ч. 7 ст. 155 ЖК РФ.

4.1.4.Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем.

4.1.5.Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы.

4.1.6.Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно - финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

4.1.7.Совместно с собственниками помещений либо представителем собственников в лице председателя совета многоквартирного дома, избранного на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома согласно Постановлению Госстора РФ от 27.09.2003 г. № 170 и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра, с целью контроля за состоянием многоквартирного дома. Результаты осмотра оформлять актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества требованиям законодательства РФ.

4.1.8.Подготавливать предложения по вопросу снижения объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

4.1.9.Разрабатывать с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 1 к настоящему Договору).

4.1.10.Принимать и рассматривать заявления, предложения и жалобы собственников помещений в многоквартирном доме, вести их учёт. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного обращения информировать заявителя о принятом решении.

4.1.11.Предоставлять информацию по письменному запросу собственника в течение 10 рабочих дней со дня его регистрации в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется управляющей организацией по адресу электронной почты в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса.

4.1.12.Уведомлять председателя совета многоквартирного дома об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего договора.

4.1.13. Информировать в письменной форме собственников, в лице председателя совета многоквартирного дома, об изменении размеров установленных платежей, стоимости услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.14. Ежемесячно предоставлять собственнику счёт на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в том числе в электронной форме с размещением в системе). Способ доставки счёта на бумажном носителе — через почтовый ящик собственника по адресу нахождения помещения, находящегося в собственности.

4.1.15. Производить сбор установленных в разделе 5 настоящего договора платежей.

4.1.16. Осуществлять по заявлению собственника ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета не позднее месяца, следующего за датой его установки.

4.1.17. Выдавать собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий в соответствии с законодательством РФ.

4.1.18. Ежегодно в течение срока, указанного в ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, представлять годовой отчет об исполнении настоящего договора за предыдущий год на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет и размещать отчет в государственной информационной системе, а также направлять такой отчет председателю совета многоквартирного дома. По инициативе председателя совета многоквартирного дома либо собственника помещения в данном доме, выступить с отчетом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в соответствии с законодательством РФ.

4.1.19. По требованию полномочного представителя собственников не позднее 5-ти рабочих дней с даты обращения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и выполненных работ.

4.1.20. Осуществлять контроль за правильностью распределения коммунальных услуг.

4.1.21. Обеспечить раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731, а также обеспечить размещение информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (Федеральный закон РФ от 21.07.2014 г. N 209-ФЗ).

4.1.21. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Требовать от собственников своевременного и полного внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги.

4.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации,

имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и обеспечивать контроль за выполнением вышеуказанных работ.

4.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора организацию или индивидуального предпринимателя для начисления и сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги собственникам.

4.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время, но не чаще одного раза в три месяца, в занимаемое собственником помещение представителей управляющей организации (в том числе работников аварийно-диспетчерской службы) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления услуг — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.

4.2.5. Осуществлять не чаще одного раза в шесть месяцев проверку достоверности передаваемых собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

4.2.6. Требовать от собственника полного возмещения вреда, возникшего по его вине, в случае невыполнения собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей управляющей организации (в том числе работников аварийно-диспетчерской службы).

4.2.7. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила № 354 от 06.05.2011 г.) и иных нормативных актов, подачу коммунальных ресурсов.

4.2.9. Представлять интересы собственников по предмету настоящего договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно - правовых форм и уровней, осуществлять контроль за их исполнением.

4.2.10. Заключать агентские договоры с председателем совета многоквартирного дома на сбор денежных средств за работу, осуществляемую председателем в рамках исполнения настоящего договора.

4.2.11. Проверять соблюдение собственниками требований, установленных раздела 4.3. Договора.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственники обязуются:

4.3.1. В полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

4.3.2. Ежемесячно, до 25 числа месяца, следующего за отчетным, передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов путем внесения таких показаний в платежный документ, на основании которого производится оплата за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.3.3. Нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.4. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, а также исполнять принятые решения таких собраний.

4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно — градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, соблюдать права и законные интересы других собственников помещений многоквартирного дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

4.3.6. Обеспечить за свой счёт устранение повреждений, а также ремонт или замену повреждённого санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника.

4.3.7. Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или квартирным прибором учета, а также о вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней.

4.3.8. Информировать управляющую организацию о лицах, имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия собственника на случай проведения ремонтных и аварийных работ (контактные телефоны, адреса).

4.3.9. Предоставлять управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на помещение. В случае отчуждения помещения предоставить управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.10. Обеспечить доступ представителей управляющей организации (в том числе работников аварийной службы), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в п. 85 Правил № 354 от 06.05.2011 г., время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.11. Обеспечить доступ представителей управляющей организации для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта

их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил № 354 от 06.05.2011 г., время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

4.3.12. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломб на приборах учёта, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с управляющей организацией.

4.3.13. Обеспечивать проведение проверок установленных индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, а также направлять управляющей организации копию свидетельства о проверке или иного документа, удостоверяющего результаты проверки прибора учета.

4.3.14. При возникновении аварийной ситуации немедленно сообщить о ней в аварийно-диспетчерскую службу по телефону — 06.

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

4.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и другими действующими нормативными актами.

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника, указанные работы проводятся за счет собственников.

4.3.19. Не допускать использования газовых и электроплит для обогрева.

4.3.20. Не использовать лестничные клетки, а также площадки под первым маршем лестницы для размещения мастерских, кладовых, для размещения ящиков, бытовых вещей, оборудования, инвентаря.

4.3.21. Не допускать мытья автомашин на придомовой территории.

4.3.22. Не производить самостоятельно строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград и т.д.), переоборудование балконов.

4.3.23. Не допускать выбрасывания пищевых и других отходов, закапывания или сжигания мусора на придомовой территории.

4.3.24. Избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избрать председатель совета многоквартирного дома.

4.3.25. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими нормативно - правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному договору.

4.4. Собственники имеют право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных управляющей организацией в рамках исполнения договора, через полномочного представителя собственников многоквартирного дома.

4.4.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и выполнения работ, в том числе на проведение соответствующей экспертизы.

4.4.3. Требовать в случаях и порядке, предусмотренном законодательством РФ, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

4.4.4. Получать от управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.5. Обращаться с жалобой на действия или бездействие управляющей организации в государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг (список контролирующих органов приведен в Приложении № 4 к настоящему Договору).

4.4.6. Требовать от управляющей организации отчёта о выполнении условий настоящего договора и расходовании средств, поступающих в качестве платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.4.7. Предоставить право управляющей организации представлять интересы собственников по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях и учреждениях.

4.4.8. Определить на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме место хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование. Если собственниками не установлено иное, оригиналы протоколов общих собраний собственников помещений хранятся управляющей организацией по месту ее нахождения в течение 3 лет.

4.5. Собственники не вправе:

4.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников (приложение № 3 к настоящему Договору).

4.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления.

4.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

4.5.4. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с управляющей организацией, а также

подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам без согласования с управляющей организацией

4.5.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета

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

4.5.8. Не санкционированно подключать оборудование собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно — технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутри домовые инженерные системы.

4.5.9. Производить без надлежаще оформленного разрешения переустройство, реконструкцию, перепланировку занимаемого помещения, переоборудование балконов и лоджий, реконструкцию инженерных сетей.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов ОАО «ЕИРКЦ» (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе).

5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Если собственники

помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления Ёмсененского сельского поселения, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирном доме, которые имеют установленную законодательством обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством РФ.

5.6. При принятии новых нормативно-правовых актов, внесении изменений в действующее законодательство РФ, а также в договоры, заключаемые управляющей организацией с третьими лицами во исполнение условий настоящего договора, влекущие дополнительные расходы либо работы, не предусмотренные настоящим договором, управляющая организация обязуется уведомить об этом председателя совета многоквартирного дома, который в свою очередь доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если собственники в течение 30 дней со дня уведомления на своем общем собрании не примут иного решения, то считается принятым тариф, предложенный управляющей организацией.

5.7. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются управляющей организацией и доводятся до сведения собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым управляющей организацией.

5.8. 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.

5.9. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений с момента возникновения права собственности на помещения в многоквартирном доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт в многоквартирном доме.

5.10. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается

нормативным правовым актом субъекта РФ исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

5.11. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.12. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. Перерасчет платы по услуге «управление многоквартирным домом» не производится.

6. Условия предоставления коммунальных услуг

6.1. Тарифы и нормативы потребления предоставляемых коммунальных услуг утверждаются нормативным правовым актом соответствующего органа государственной власти субъекта РФ. Изменение тарифов и (или) нормативов коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Объем потребленной коммунальной услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, установленных в занимаемом помещении, или по нормативам потребления при отсутствии приборов учёта.

6.3. Управляющая организация ведет сбор, обработку и хранение информации об установленных в помещениях собственников индивидуальных приборах учёта. В случае запроса собственника в отношении информации об установленном приборе учёта, управляющая организация обязана предоставить такую информацию в порядке, установленном п. 4.1.11 настоящего Договора.

6.4. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, изложенным в Правилах № 354 от 06.05.2011 г.

6.5. Количество проживающих в жилом помещении граждан признается равным количеству зарегистрированных граждан с учётом временно отсутствующих или числу граждан, указанных в акте об установлении количества проживающих граждан, составленном по результатам проведённой проверки.

6.6. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги собственник (потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме) уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации. Такое уведомление подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.

6.7. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан согласовать с собственником дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с собственником не согласовано иное время.

6.8. Факт не предоставления или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в случаях превышения допустимой продолжительности перерывов предоставления коммунальной услуги и (или) допустимых отклонений

качества коммунальной услуги оформляется актом и подписывается собственником (потребителем коммунальных услуг в многоквартирном доме) и представителем управляющей организации.

6.9. Если в ходе проверки между собственником (потребителем коммунальных услуг в многоквартирном доме) и управляющей организацией, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных параметров качества коммунальной услуги, то стороны определяют порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги. Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

6.10. Изменение размера платы за коммунальные услуги в связи с их предоставлением ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, предусмотренном Правилами № 354 от 06.05.2011 г., на основании составленного акта.

6.11. При ограничении предоставления коммунальной услуги управляющая организация временно уменьшает объем (количество) подачи коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги управляющая организация временно прекращает подачу коммунального ресурса соответствующего вида.

6.12. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования собственником (потребителем коммунальных услуг в многоквартирном доме) бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного

оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

6.13.Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом собственника (потребителя коммунальных услуг в многоквартирном доме), в случае:

а) неполной оплаты коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления);

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

6.14.Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин приостановки или ограничения, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

7. Ответственность Сторон

7.1.Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2.Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

7.3.Ответственность по сделкам, совершенным управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет управляющая организация.

7.4.Управляющая организация при нарушении качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями настоящих Правил перерасчет размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине собственника (потребителя коммунальных услуг в многоквартирном доме).

7.5.В случае причинения исполнителем ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация и собственник (потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме) составляют и подписывают акт о причинении ущерба, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен не позднее 12 часов с момента обращения собственника (потребителя коммунальных услуг в многоквартирном доме) в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта собственником

(потребителем коммунальных услуг в многоквартирном доме), в том числе по причине отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо управляющей организации 2 незаинтересованными лицами.

7.6. При предоставлении управляющей организацией собственнику коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, собственник вправе потребовать от управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе РФ «О защите прав потребителей».

7.7. Собственник несет установленную законодательством РФ гражданско-правовую ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
б) вред, причиненный управляющей организации или иным потребителям вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем.

7.8. В случае нарушения собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 5 договора, управляющая организация 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.

7.9. При выявлении управляющей компанией факта проживания в квартире собственника, не оборудованной приборами учета, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7.10. В случае, если собственники своевременно не уведомили управляющую компанию о смене собственника и не представили подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.11. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.12. В случае если управляющая организация выступила с предложением о необходимости проведения капитального ремонта, а собственники отклонили его, то управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.13. 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.

8. Особые условия

8.1. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома выполняется на основании составленных смет.

8.2. Акты выполненных работ и оказанных услуг по настоящему договору подписываются председателем совета многоквартирного дома или двумя любыми

собственниками помещений в данном доме. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме самостоятельно могут быть определены лица, уполномоченные подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. При досрочном расторжении договора управления собственники помещений в многоквартирном доме обязуются выплатить неустойку в размере стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- Приложение № 1 — Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- Приложение № 2 — Перечень коммунальных услуг.

- Приложение № 3 - Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые возможно использовать для удовлетворения бытовых нужд.

- Приложение № 4 - Сведения об органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за деятельностью управляющей организации.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение 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.

9.2. 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.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: 3 (Три) года.

Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

10.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома управляющей компании за два месяца до даты расторжения.

10.3. В случае расторжения Договора управляющая компания передает в

порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом. Передача указанной документации осуществляется посредством оформления акта.

10.4. Договор считается расторгнутым с одним из собственников с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. В соответствии с п. 2 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем три года.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

(подпись)

(подпись)

ПЕРЕЧЕНЬ
работ по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: Костромская область, Нерехтский район, п. Лужки,
ул. Центральная, д. 38.

Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом

Дата	Наименование работ/услуг	Единица измерения	Стоимость за единицу измерения	Дата начала действия установленного размера	Основание установления стоимости работ/услуг	Периодичность предоставления работ/услуг	Исполнитель работ/услуг
б / д	Уборка придомовой территории, в т.ч.	кв.м	0,35			ежемесячно	
	тротуары	кв.м					
	уборка мусора с газонов, отмосток	кв.м					
	окос травы	кв.м					
	посыпка территории песком в зимний период (пешеходные зоны)	кв.м					
	очистка территории от наледи в зимний период (пешеходные зоны)	кв.м					
	уборка снега	кв.м					1 раз в год
	дератизация и дезинфекция	кв.м	0,36				
	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, в т.ч.	кв.м	6,65				
	осмотр инженерных систем (ХВС, системы отопления, водоотведения, электроснабжения)	кв.м				2 раза в год	
	осмотр системы вентиляции (проверка технического состояния, выявление нарушений)	кв.м				3 раза в год	
	Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций, в т.ч.	кв.м	0,35				
	осмотр строительных конструкций (проверка технического состояния, выявление нарушений)	кв.м				1 раз в год при подготовке к осенне-зимней эксплуатации	
	осмотр потолков верхних этажей на предмет протечек, промерзаний	кв.м				по мере необходимости	
проверка кровли на наличие возможного скопления снега и наледи	кв.м						

подготовка в весенне-летней эксплуатации	кв.м	0,25			1 раз в год	
подготовка к осенне-зимней эксплуатации	кв.м	0,4			1 раз в год	
комплексное аварийно-диспетчерское обслуживание (ликвидация аварийных ситуаций, проведение ремонтно-восстановительных работ на внутридомовых инженерных сетях электро-, водоснабжения и водоотведения)	кв.м	1,97			круглосуточно	
техническое диагностирование внутридомового газового оборудования (по договору со специализированной организацией)	кв.м	0,1			по графику	
обслуживание внутридомовых газовых сетей (по договору со специализированной организацией)	кв.м	0,2			по графику	
услуги управления жилым фондом	кв.м	1,2			ежедневно	
текущий ремонт	кв.м	4,05			по плану и заявкам	
Ставка платы за содержание и ремонт жилья (без вывоза мусора)		15,88				

«Управляющая организация»

«Собственник»

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

№ п/п

Есть/ Нет

№ п/п	Наименование коммунальных услуг	Есть/ Нет
	Теплоснабжение центральное	Есть
1	Теплоснабжение печное	
2	Теплоснабжение электрическое	
3	Холодное водоснабжение	
4	Горячее водоснабжение	
5	Водоотведение	
6	Электроэнергия	
7	Природный газ	
8	Теплоснабжение	

«Управляющая организация» _____
«Собственник» _____

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые возможно использовать для удовлетворения бытовых нужд (Ватт)

1. Осветительные приборы 180-370
2. Телевизор 120-140
3. Радио и пр. аппаратура 70-100
4. Холодильник 165-300
5. Морозильник 140
6. Стиральная машина
 - без подогрева воды 600
 - с подогревом воды 2000-2500
7. Электропылесос 650-1400
8. Электроутюг 900-1700
9. Электрочайник 1700-2000
10. Посудомоечная машина с подогревом воды 2200-2500
11. Электромясорубка 1100
12. Соковыжималка 200-300
13. Тостер 650-1500
14. Миксер 250-400
15. Электрофен 400-1600
16. Печь микроволновая (СВЧ) 900-1300
17. Вытяжка 250
18. Вентялитор 100-200
19. Гриль 650-1350
20. Стационарная электрическая плита 850-1050

В случае превышения указанной суммарно максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу собственника (нанимателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет: для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 г. по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

«Управляющая организация» _____

«Собственник» _____

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом

Сведения об органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять
контроль за деятельностью управляющей организации

Наименование	Адрес	Номер телефона / факс	Официальный сайт	Территориальные подразделения
Администрация Ёмсенского сельского поселения муниципального района город Нерехта и Нерехтский район Костромской области	157814, Костромская область, Нерехтский район, с. Ёмсна, ул. Центральная, д.60.	8 (49431) 49-2-18	https://adm-emsna.ru/	Нет