УТВЕРЖДЕНА

 постановлением администрации

 Невьянского городского округа

 от 17.03.2023 № 401 -п

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

 О ПРОВЕДЕНИИ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

по отбору управляющей организации

для управления многоквартирным домОМ

НА ТЕРРИТОРИИ НЕВЬЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Конкурсная документация разработана в соответствии с 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»

Организатор конкурса: администрация Невьянского городского округа

г. Невьянск

2023 год

Содержание конкурсной документации

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Номера листов |
|  | Общие сведения о конкурсе | 5 |
|  | Законодательное регулирование конкурса | 6 |
|  | Организатор конкурса | 6 |
|  | Порядок работы конкурсной комиссии | 6 |
|  | Информационное обеспечение проведения конкурса | 7 |
|  | Участник конкурса | 8 |
|  | Расходы на участие в конкурсе | 8 |
|  | Валюта конкурса | 8 |
|  | Требования, предъявляемые к претендентам | 8 |
|  | Обеспечение заявки на участие в конкурсе | 9 |
|  | Предоставление конкурсной документации | 9 |
|  | Разъяснение конкурсной документации | 10 |
|  | Внесение изменений в конкурсную документацию | 10 |
|  | Порядок подачи заявок на участие в конкурсе | 10 |
|  | Отказ от проведения конкурса | 12 |
|  | Порядок проведения осмотров общего имущества собственников помещений многоквартирных домов претендентами и заинтересованными лицами | 13 |
|  | Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе | 13 |
|  | Основания для отказа в допуске к участию в конкурсе | 14 |
|  | Порядок проведения конкурса | 15 |
|  | Обеспечение исполнения обязательств | 16 |
|  | Возврат средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе | 16 |
|  | Разъяснение результатов конкурса | 17 |
|  | Обжалование результатов конкурса | 17 |
|  | Уведомление собственников помещений о результатах конкурса | 17 |
|  | Заключение договора управления многоквартирным домами, срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств | 17 |
|  | Признание уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом | 18 |
|  | Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом | 18 |
|  | Порядок оплаты собственниками помещений работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам | 19 |
|  | Формы и способы осуществления собственниками помещений контроля за выполнением обязательств управляющей организацией | 19 |
|  | Срок действия договора управления многоквартирным домом | 20 |
|  | Приложение № 1 Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе. Размер обеспечения исполнения обязательств | 21 |
|  | Приложение № 2 Форма заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе | 22 |
|  | Приложение № 3 Расписка о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом | 26 |
|  | Приложение № 4 Размер обеспечения исполнения обязательств | 27 |
|  | Приложение № 5 Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющемся объектом конкурса | 28 |
|  | Приложение № 6 Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса | 31 |
|  | Приложение № 7 Проект договора управления многоквартирным домом | 56 |

**1. Общие сведения о конкурсе**

1. Настоящая конкурсная документация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на территории Невьянского городского округа (далее - конкурсная документация) разработана в соответствии с 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» и устанавливает порядок организации и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами на территории Невьянского городского округа.
2. Понятия, термины и сокращения, использующиеся в настоящей конкурсной документации, применяются в значениях, определенных Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»:

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

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

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

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

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

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

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

1. Конкурс проводится на основе следующих принципов:

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. Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок.
2. Конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

**2. Законодательное регулирование конкурса**

1. Конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится на основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и в соответствии с 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» (далее – Правила).

**3. Организатор конкурса**

1. Организатором конкурса является администрация Невьянского городского округа.

**4. Порядок работы конкурсной комиссии**

1. Создание постоянно действующей конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами и определение ее состава утверждается постановлением администрации Невьянского городского округа. В состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица администрации Невьянского городского округа.
2. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс.
3. Руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель конкурсной комиссии, а в его отсутствие – заместитель, назначаемый председателем конкурсной комиссии.
4. Члены конкурсной комиссии должны своевременно и должным образом уведомляться организатором конкурса о месте, дате и времени проведения заседания комиссии.
5. Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.
6. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии.
7. Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании. Не допускается заполнение протоколов карандашом и весенние в них исправлений.
8. На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать представители ассоциаций (союзов) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, ассоциаций собственников помещений в многоквартирных домах, действующих на территории Свердловской области, а также представители общественных объединений потребителей (их ассоциаций, союзов), действующих на территории Свердловской области. Полномочия указанных представителей подтверждаются документально.
9. На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать претенденты, участники конкурса или их представители, а также представители средств массовой информации.

**5. Информационное обеспечение проведения конкурса**

1. Информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу:www.torgi.gov.ru.

Извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

1. Конкурсная документация должна быть доступна для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами без взимания платы.

В извещении о проведении конкурса указывается следующее:

1) основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс;

2) наименование, место нахождения, почтовый адрес и адрес электронной почты, номер телефона организатора конкурса и специализированной организации;

3) характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги);

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

6) перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

7) адрес официального сайта, на котором размещена конкурсная документация, срок, место и порядок предоставления конкурсной документации, размер, порядок и сроки внесения платы, взимаемой организатором конкурса за предоставление конкурсной документации, если такая плата установлена;

8) место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе, установленный в соответствии с пунктом 35 настоящих Правил;

9) место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, а также место, дата и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе;

10) место, дата и время проведения конкурса;

11) размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

1. Не позднее, чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса уведомляет собственника помещений в многоквартирном доме о дате проведения конкурса путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

**6. Участник конкурса**

1. Участником конкурса может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, представивший заявку на участие в конкурсе.

**7. Расходы на участие в конкурсе**

1. Претендент и участник конкурса несут все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки, участием в конкурсе и заключением договора управления многоквартирным домом.
2. Организатор конкурса не отвечает и не имеет обязательств по этим расходам независимо от характера проведения и результатов конкурса.

**8. Валюта конкурса**

1. Валютой, используемой для установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, для обеспечения заявки на участие в конкурсе и исполнения обязательств, а также валютой, используемой при расчетах по договору управления многоквартирным домом, является рубль Российской Федерации.

**9. Требования, предъявляемые к претендентам**

1. При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Требования, указанные в пункте 24 настоящих Правил, предъявляются ко всем претендентам.

26. Проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

**10. Обеспечение заявки на участие в конкурсе**

1. В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на расчетный счет администрации Невьянского городского округа.

27.1 Реквизиты для внесения денежных средств в качестве обеспечения заявки: финансовое управление администрации Невьянского городского округа (Администрация НГО л/с 05901010010) ИНН 6621002530 КПП 668201001 р/сч 03232643657140006200 Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области г. Екатеринбург к/сч 40102810645370000054 БИК 016577551.

 27.2. Назначение платежа: обеспечение исполнения заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (адрес МКД).

1. 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 многоквартирном доме, объекты конкурса которых объединены в один лот. Сумма размера обеспечения заявки на участие в конкурсе указана в приложении № 1 к конкурсной документации.

**11. Предоставление конкурсной документации**

1. Предоставление конкурсной документации не допускается до размещения на официальном сайте извещения о проведении конкурса в соответствии с пунктом 17 настоящей конкурсной документации.
2. Организатор конкурса на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления, предоставляет такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. Предоставление конкурсной документации в электронной или письменной форме осуществляется без взимания платы.
3. Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирными домами, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

Ооу = К × (Рои + Рку),

где:

Ооу - размер обеспечения обязательств;

К – коэффициент, установленный организатором конкурса;

Рои – размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;

Рку – размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов.

Перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 6 к конкурсной документации. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

**12. Разъяснение конкурсной документации**

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. 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.

**13. Внесение изменений в конкурсную документацию**

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.

**14. Порядок подачи заявок на участие в конкурсе**

1. Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе, заполненную в соответствии с инструкцией и по форме, предусмотренной приложением № 2 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. При подаче заявки на участие в конкурсе заинтересованное лицо дает согласие на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 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».
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;

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

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

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

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

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

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

копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 24 настоящей конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

4) согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом, предусмотренное пунктом 35 настоящих Правил.

1. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте. На конверте указывается наименование открытого конкурса (лотов) на участие в котором подается данная заявка.
2. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.
3. Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный в соответствии с извещением о проведении конкурса и пунктами 18 и 35 настоящей конкурсной документации срок, регистрируется организатором конкурса в журнале заявок (указывается наименование, организационно-правовая форма - для юридического лица, фамилия, имя и отчество (при наличии) - для индивидуального предпринимателя, дата, время и регистрационный номер заявки на участие в конкурсе). По требованию претендента организатор конкурса выдает расписку о получении такой заявки по форме согласно Приложению № 3 к конкурсной документации.

1. 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.
2. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка, она рассматривается в порядке, установленном разделом 17 настоящей конкурсной документации.

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. 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 Российской Федерации, более чем в 1,5 раза.

**15. Отказ от проведения конкурса**

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. Если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса в течение 2 рабочих дней размещает такое извещение на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса направляет или вручает под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса). 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.

**16. Порядок проведения осмотров общего имущества собственников помещений многоквартирных домов претендентами и заинтересованными лицами**

1. Организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанным в извещении о проведении конкурса, организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса организует проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

**17. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе**

1. Непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса, конкурсная комиссия объявляет лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности подать заявку на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до начала процедуры вскрытия конвертов.
2. Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса.
3. Претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.
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.
5. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.
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.
7. Организатор конкурса осуществляет 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.
8. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, возвращаются в день их поступления, при этом внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства возвращаются в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.
9. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным пунктом 24 настоящей конкурсной документации.
10. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.
11. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 59 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.

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

1. 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. 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.
2. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются единственному участнику конкурса в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного им проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств. При непредставлении организатору конкурса в установленный срок подписанного участником конкурса проекта договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств такой участник конкурса признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом и средства, внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.
3. 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 Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

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

**18. Основания для отказа в допуске к участию в конкурсе**

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

- непредставление определенных пунктом 36 настоящей конкурсной документации документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

- несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 24 настоящей конкурсной документации;

- несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктом 35-36 настоящей конкурсной документации.

**19. Порядок проведения конкурса**

1. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.
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.
3. Участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг, предусмотренного пунктом 30 настоящей конкурсной документацией, меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с пошаговым снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента (далее - предложение).

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

1. При проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.
2. В случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе.
3. Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

При этом указываемая в договоре управления многоквартирным домом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг, предусмотренный пунктом 30 настоящей конкурсной документацией, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем в соответствии с пунктами 62 и 63 настоящей конкурсной документацией.

1. Организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, которому средства возвращаются в порядке, предусмотренном пунктом 74 настоящей конкурсной документацией.
2. Организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом (Приложение № 7 к конкурсной документации).
3. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и проведения конкурса хранятся организатором конкурса в течение 3 лет.
4. Текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

**20. Обеспечение исполнения обязательств**

1. Размер обеспечения исполнения обязательств установлен организатором конкурса равным одной второй цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца. Сумма размера обеспечения исполнения обязательств указана в Приложении № 4 к конкурсной документации.
2. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.
3. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.
4. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

**21. Возврат средств, внесенных в качестве**

**обеспечения заявки на участие в конкурсе**

1. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются победителю конкурса и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

**22. Разъяснение результатов конкурса**

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

**23. Обжалование результатов конкурса**

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

**24. Уведомление собственников помещений о результатах конкурса**

1. Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора в порядке, предусмотренном пунктом 19 настоящей конкурсной документации.

**25. Заключение договора управления многоквартирным домом и срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств**

1. Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 56 и 82 настоящей конкурсной документации, 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.
2. Победитель конкурса, участник конкурса в случаях, предусмотренных пунктами 56 и 82 настоящей конкурсной документации, в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.
3. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных в соответствии с положениями раздела 25 подписанных управляющей организацией проектов договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями договоров управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса, собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

**26. Признание уклонившимся от заключения**

**договора управления многоквартирным домом**

1. В случае если победитель конкурса в срок, предусмотренный пунктом 78 настоящей конкурсной документации, не представил организатору конкурса, подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (договор о страховании ответственности или договор о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.
2. В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 62 настоящей конкурсной документации, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, сделавшему предыдущее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

 В случае признания победителя конкурса, признанного победителем в соответствии с пунктом 64 настоящей конкурсной документации, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор конкурса предлагает заключить договор управления многоквартирным домом участнику конкурса, предложившему одинаковый с победителем конкурса размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и подавшему заявку на участие в конкурсе следующим после победителя конкурса.

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

**27. Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом**

1. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме 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 в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
3. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

**28. Порядок оплаты собственниками помещений работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам**

1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственники 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 собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны управляющей организацией, а с другой – от имени собственников помещений – избранным общим собранием представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются представителю собственников помещений управляющей организацией.

**29. Формы и способы осуществления собственниками помещений контроля за выполнением обязательств управляющей организацией**

1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения 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 собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

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

1. Собственники помещений не вправе требовать от управляющей организации сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность управляющей организации.
2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.
3. Письменные претензии собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются управляющей организацией в 10-дневный срок. собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за исполнением договора в уполномоченные органы государственного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные уполномоченным органом государственного надзора и контроля с участием представителя управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

**30. Срок действия договора управления многоквартирным домом**

1. Договор заключается сроком на 1 (один) год. Управляющая организация направляет для подписания каждому собственнику помещения в многоквартирном доме два экземпляра договора, подписанные управляющей организацией. После подписания договора собственником, один экземпляр договора возвращается управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию управляющей организации к его подписанию.

93. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

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

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- 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.

94. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения общего собрания собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

95. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

 Приложение № 1

 к конкурсной документации

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

Размер обеспечения исполнения обязательств

Лот № 1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес и № многоквартирного дома | Площадь жилых и нежилых помещений | Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества | Кол-во лицевых счетов на дату проведения конкурса | Перечень коммунальных услуг, включенных в договор управления | Стоимость коммунальных услуг на дату проведения конкурса |
| годовая, руб. | в месяц, руб. | годовая, руб. | в месяц, руб. |
| Невьянский район, поселок Цементный, ул. Коськович, дом № 5/1 | 3171,30 | 755390,16 | 62949,18 | 65 | Электроснабжение,теплоснабжение,водоснабжение,водоотведение | 2931053,68 | 244254,47 |
| Итого: | 3171,30 | 755390,16 | 62949,18 | 65 |  | 2931053,68 | 244254,47 |

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет: 37769,51 руб.

Размер обеспечения исполнения обязательств: 153601,83 руб.

 Приложение № 2

 к конкурсной документации

ЗАЯВКА

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

1. Заявление об участии в конкурсе

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

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

(номер телефона)

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

(адрес многоквартирного дома)

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

 (реквизиты банковского счета)

2. Предложения претендента
по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения)

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются 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)

 .

Настоящим

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование)

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

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

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

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

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

М.П.

ИНСТРУКЦИЯ

по заполнению заявки на участие в конкурсе

1. Заявление об участии в конкурсе заполняется в следующем порядке:

1) указывается полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы. Если юридическое лицо имеет фирменное наименование, отличающееся от полного наименования, фирменное наименование указывается после полного наименования юридического лица. Индивидуальный предприниматель указывает полностью свою фамилию, имя и отчество, а также реквизиты документа, удостоверяющего личность (серию и номер документа, дату его выдачи, орган, осуществивший выдачу документа). Индивидуальный предприниматель – гражданин Российской Федерации указывает реквизиты паспорта гражданина РФ;

2) местонахождение юридического лица и индивидуального предпринимателя указываются в точном соответствии с данными, содержащимися в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей. В случае если фактический адрес местонахождения юридического лица или индивидуального предпринимателя отличается от адреса, указанного в Едином государственном реестре, необходимо указать адрес фактического местонахождения;

3) претендент указывает также номер телефона для связи с ним организатора конкурса и конкурсной комиссии. В номере телефона необходимо указать код населенного пункта, для иностранных юридических лиц и предпринимателей – также код страны;

4) в заявке указывается номер лота (лотов), сведения о которых содержатся в конкурсной документации. На участие в конкурсе по нескольким лотам подается заявка по каждому лоту с одним прилагаемым пакетом документов;

5) реквизиты банковского счета для возврата денежных средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, указываются претендентом по следующей форме: № расчетного счета, наименование банка с указанием его местонахождения и организационно-правовой формы, номер корреспондентского счета банка, ИНН банка, БИК банка. Необходимо также указать наименование получателя.

1. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом заполняются в следующем порядке:

1) в пустых строках указываются предложения претендента о способе внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда. Описание способа внесения платы делается в произвольной форме. К числу способов внесения платы, в частности, относятся:

* внесение платы наличными в кассу управляющей организации;
* оплата посредством почтовых переводов;
* оплата услуг через пункты ОАО «Расчетный центр Урала» в случае заключения договора на расчетно-кассовое обслуживание между управляющей организацией и ОАО «Расчетный центр Урала»;
* оплата услуг путем поручения о безналичном перечислении банку после внесения наличных денежных средств и т.д.

2) Реквизиты банковского счета для зачисления поступающей платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги указываются аналогично порядку, указанному в пункте 1.5. настоящей инструкции.

1. Перечень прилагаемых к заявке документов:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя) представляется в оригинале или в копии. Копия должна быть заверенной налоговым органом, предоставившим выписку, или нотариально. Дата выдачи выписки налоговым органом должна предшествовать дате подачи заявки не более чем на 30 дней. Претендент указывает в заявке наименование представленного документа (если представляется копия, то указывается слово «заверенная копия»), а также дату его выдачи и орган, выдавший выписку. Обязательному указанию подлежит количество листов, на которых представлен документ;

2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе. Полномочия лица, имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности, подтверждаются выпиской из единого государственного реестра юридических лиц. Если от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя действует лицо на основании доверенности, необходимо приложить оригинал такой доверенности. Допускается предоставление нотариально заверенной копии доверенности. Реквизиты доверенности, подлежащие указанию в заявке: дата и место составления доверенности, срок действия доверенности. Если доверенность выдана в порядке передоверия полномочий, необходимо указать основания возникновения полномочий лица, передоверившего представительство;

3) в качестве документов, подтверждающих внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, рассматриваются платежные поручения с отметкой банка о принятии к исполнению, квитанции о приеме наличных для последующего перечисления на расчетный счет организатора конкурса. В заявку об участии в конкурсе вносятся дата и номер платежного документа, а также сумма денежных средств, перечисленных по указанным документам;

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 24 настоящей конкурсной документации, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний отчетный период представляется в копии с отметкой налогового органа. В заявке на участие в конкурсе указывается дата составления баланса, а также количество листов, на которых представлен документ.

1. Заявка на участие в конкурсе подписывается индивидуальным предпринимателем или руководителем исполнительного органа юридического лица и скрепляется печатью индивидуального предпринимателя (если печать имеется) либо юридического лица.

 Приложение № 3

 к конкурсной документации

РАСПИСКА

о получении заявки на участие в конкурсе по отбору

управляющей организации для управления

многоквартирным домом

Настоящая расписка выдана претенденту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

в том, что в соответствии с конкурсной документацией для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом,

администрация Невьянского городского округа приняла от него (нее) запечатанный конверт с заявкой для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами)

(адрес многоквартирного дома, лот №)

Заявка зарегистрирована «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в журнале регистрации заявок под номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

 (подпись) (ф.и.о.)

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

 Приложение № 4

к конкурсной документации

Размер обеспечения исполнения обязательств

|  |  |
| --- | --- |
| Лот № | Размер обеспечения исполнения обязательств, руб. |
| 1 | 2 |
| Лот № 1 | 153601,83 |

 Приложение № 5

к конкурсной документации

УТВЕРЖДАЮ

глава Невьянского

городского округа

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А. Берчук

(подпись)

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

(дата)

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме № 5/1 по ул. Коськович,

поселок Цементный

(населенный пункт)

являющегося объектом конкурса

1. Общие сведения о многоквартирном доме
2. Адрес многоквартирного дома Свердловская область, Невьянский район, поселок Цементный, улица Коськович, д.№5/1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 66:15:1401001:1803

3. Серия, тип постройки ООО «АРХИМЕТ», шифр (36/01-2020)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Год постройки \_\_\_\_\_\_\_2022\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_0 %\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_\_\_\_\_0 %\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

9. Количество этажей \_\_\_\_\_\_\_5\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

10. Наличие подвала \_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11. Наличие цокольного этажа \_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12. Наличие мансарды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

13. Наличие мезонина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

14. Количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_90\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

18. Строительный объем \_\_17121,02 куб. м. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

19. Площадь:

а). многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками \_\_4700,1 кв. м\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б). жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_3171,3 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) \_\_\_\_\_\_1528,8 кв. м\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

20. Количество лестниц \_\_\_\_\_\_2 шт. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

21.Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) \_\_\_\_\_136 кв. м\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

22. Уборочная площадь общих коридоров \_\_\_585,2 кв. м\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_\_\_\_807,6 кв. м\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

24.Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_1002,5 кв. м\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_66:15:1401001:1607\_\_

1. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | монолитные ленточные железобетонные | хорошее |
| 2.Стены и перегородки | Из бетонных блоков ФБС; бетонные пустотелые камни толщ.390 мм на цементно-песчаном растворе с утеплением из плит пенополистирола толщ.100 мм и защитным слоем; кладка из бетонных перегородчатых камней толщ. 90 мм, твинблоки – толщ. 200 мм.Противопржарные рассечки – негорючая минераловатная плита | хорошее |
| 3.Перекрытия  | чердачные | сборные железобетонные плиты | хорошее |
| междуэтажные | сборные железобетонные плиты |
| подвальные | сборные железобетонные плиты |
| 4. Крыша | скатная холодная кровля с кровельным профлистом  | хорошее |
| 5. Полы | утеплитель –Пеноплэкс Основа; полиэтиленовя пленка; полусухая стяжка; керамическая плитка на клеевом составе | хорошее |
| 6. Проемы  | оконные | двухкамерный стеклопакет из ПВХ профиля белого цвета | хорошее |
| дверные | стальные утепленные, деревянные |
| 7. Отделка | внутренняя | штукатурка, грунтовка, окраска водоэмульсионной краской | хорошее |
| внешняя | декоративная штукатурка по щелочестойкой сетке |
| 8. Внутренние санитарно-технические и электрические устройства | отопление | центральное | хорошее |
| водоснабжение | центральное | хорошее |
| электроснабжение | центральное, скрытая подводка | хорошее |
| газоснабжение | - |  |
| горячее водоснабжение | центральное | хорошее |
| вентиляция | приточная | хорошее |
| канализация | центральная | хорошее |
| мусоропровод | - |  |
| лифт | - |  |
| сигнализация | пожарная | хорошее |
| 9.Прочие работы  | лестницы – готовые железобетонные лестничные марши | хорошее  |

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного

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

устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося

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

объектом конкурса)

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

 (подпись) (ф.и.о.)

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

М.П.

Приложение № 6

к конкурсной документации

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

 I. Перечень обязательных работ и услуг

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Примечание |
| 1. | Затраты на управление и содержание в месяц, руб. за 1 м2 без НДС, в том числе: | 20,10 |
| 1.1. | Ремонт конструктивных элементов жилых зданий | 3,31 |
| 1.2. | Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования | 6,88 |
| 1.3. | Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий- дератизация, дезинсекция | 5,74 раз в год |
| 1.4. | Прочие расходы- общеэксплуатационные расходы- другие расходы | 2,81 |

| №п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения | Последствия невыполнения |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: |
| 1.1. | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений. | Ежегодно | Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций |
| 1.2. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. | Ежегодно | Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций |
| 1.3. | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами. | Ежегодно | Неравномерная осадка здания, повышенный износ несущих конструкций |
| 1.4. | Подготовка фундамента к сезонной эксплуатации. | 2 раза в год | Угроза нарушения условий нормальной эксплуатации здания |
| 1.5. | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. | Ежегодно | Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах. |
| 1.6. | Восстановление работоспособности гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. | По результатам осмотров | Повышенная влажность и нарушение температурно-влажностного режима в помещениях нижних этажей, повышенный износ несущих конструкций |
| 1.7. | Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование, выполнение мероприятий по восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. | По результатам осмотров | Угроза нарушения условий нормальной эксплуатации здания |
| 2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: |
| 2.1. | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. | Температура воздуха должна быть не ниже +5°С, относительная влажность воздуха - не выше 60%.Регулярно сквозное проветривание в сухие и не морозные дни. | Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций |
| 2.2. | Восстановление температурно-влажностного режима подвальных помещений. | По результатам осмотров | Появление конденсата, плесени, возникновение затхлого запаха на нижних этажах |
| 2.3. | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков. Проведение работ по уборке помещений подвалов (ликвидация захламлений, загромождений). Вентиляция подвальных помещений в соответствии с проектными требованиями. | С периодичностью 1раз в 3 месяца в зависимости от условий эксплуатации | Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций |
| 2.4. | Проверка состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.  | С периодичностью 1 раз в 3 месяца в зависимости от условий эксплуатации | Проникновение в подвальные помещения посторонних лиц |
| 2.5. | Ремонт дверей в подвальные помещения и восстановление работоспособности запорных устройств. | По результатам осмотров |  |
| 2.6. | Проведение мероприятий позволяющих исключить подтопление подвальных помещений | По результатам осмотров | Повышенная влажность конструкций нижних этажей, ускорение износа несущих конструкций |
| 3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: |
| 3.1. | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 3.2. | Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 3.3. | Выявление состояния и повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций. |
| 3.4. | Выявление в элементах деревянных конструкций рубленных, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса и выпучивания, отклонения от вертикали; перекоса косяков проемов; скалывания в креплениях деревянных элементов и стыках деревянных конструкций, участков; элементов, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жуками-точильщиками, элементов с повышенной влажностью, разрушений обшивки или штукатурки | 2 раза в год | Угроза безопасности |
| 3.5. | Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со стенами из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. | 2 раза в год | Промерзание стен, появление сырости |
| 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: |
| 4.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 4.2. | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры; коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборных и монолитных и железобетонных плит. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 4.3. | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одна относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголении арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 4.4. | Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 4.5. | Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 4.6. | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия) | 2 раза в год |  |
| 4.7. | Проведение восстановительных работ (по мере необходимости)  | По результатам осмотров |  |
| 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: |
| 5.1. | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.  | 2 раза в год | Угроза безопасности |
| 5.2. | Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами. | 2 раза в год | Коррозия арматуры в несущих конструкциях, ускоренный износ |
| 5.3. | Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами. | 2 раза в год | Угроза безопасности.Ускоренный износ |
| 5.4. | Выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жуками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками. | 2 раза в год | Угроза безопасности.Ускоренный износ |
| 5.5. | Контроль состояния и восстановление металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами. | Через 20-25 лет после сдачи дома в эксплуатацию. При незначительных коррозионных поражениях стальных деталей дальнейшее наблюдение должно осуществляться через каждые 10-15 лет, значительных коррозионных поражениях стальных деталей - не позднее чем через 5 лет | Угроза безопасности |
| 5.6. | Проведение восстановительных работ (по мере необходимости)  | По результатам осмотров |  |
| 6. Работы, выполняемые для надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: |
| 6.1. | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, отсутствия прогибов и колебаний, трещин. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 6.2. | Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 6.3. | Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 6.4. | Выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стенах, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания. | 2 раза в год | Ускоренный износ несущих конструкций.Угроза безопасности |
| 6.5. | Проведение восстановительных работ (по мере необходимости)  | По результатам осмотров |  |
| 7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: |
| 7.1. | Общие и внеочередные осмотры, определяющие прочность, водонепроницаемость, теплозащитные характеристики, состояние всех элементов кровли и водостоков. | В соответствии с графиком | Ускоренный износ.Угроза безопасности |
| 7.2. | Проверка заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. | 1 раз в год | Угроза безопасности |
| 7.3. | Проверка молниезащитных устройств, расположенных на крыше. | 1 раз в год | Угроза безопасности |
| 7.4. | Выявление деформации и повреждений в несущих кровельных конструкциях, состояния антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, состояния креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, состояния слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках. | 1 раз в год | Угроза безопасности |
| 7.5. | Проверка состояния осадочных и температурных швов, водоприемной воронки внутреннего водостока. | 1 раз в год | Нарушение температурно-влажностного режима. Повышенные теплопотери здания. Сырость и конденсат на верхних этажах |
| 7.6. | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. | В соответствии с графиком | Нарушение температурно-влажностного режима. |
| 7.7. | Проверка оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи. | В зимнее время года с учетом среднесуточных температур | Нарушение температурно-влажностного режима |
| 7.8. | Проверка состояния водоотводящих устройств. | В соответствии с графиком | Нарушение температурно-влажностного режима |
| 7.9. | Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами. | 1 раз в год | Угроза безопасности |
| 7.10. | Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | Два раза в год: весной (март) и осенью (октябрь) | Нарушение гидроизоляции |
| 7.11. | Очистка кровли от скопления снега и наледи. | По результатам осмотров | Угроза безопасностиУгроза обрушения конструкций |
| 7.12. | Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов; окраска металлических креплений крыш антикоррозийными защитными красками и составами. | По результатам осмотров | Ускоренный износ |
| 7.13. | Восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения. | По результатам осмотров | Ускоренный износ |
| 7.14. | Ремонт пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов. | По результатам осмотров | Угроза безопасности |
| 7.15. | Окраска антикоррозионными составами стальных связей и размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей. | 1 раз в 5 лет | Быстрое развитие деформаций и повреждений. |
| 7.16. | Незамедлительное устранение причин, повлекших образование протечек | По результатам осмотров |  |
| 8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов |
| 8.1. | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, состояния и надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. | 2 раза в год | Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности |
| 8.2. | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. | 2 раза в год | Угроза безопасности |
| 8.3. | Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам. | 2 раза в год | Ускоренный износ конструкций. Угроза безопасности |
| 8.4. | Выявление прогибов конструкций, состояния крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы гнили и жуков-точильщиков в домах с деревянными лестницами. | 2 раза в год | Угроза безопасности |
| 8.5. | Окраска металлических конструкций лестниц. | 1 раз в 5 лет | Ускоренный износ конструкций |
| 8.6. | Оштукатуривание или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам. | 1 раз в 5 лет | Угроза безопасности |
| 8.7. | Обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. | 1 раз 2 года | Угроза безопасности |
| 9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: |
| 9.1. | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков. | 2 раза в год | Ускоренный износ конструкций |
| 9.2. | Контроль состояния и и восстановление работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). | 2 раза в год | Ускоренный износ конструкций.Угроза безопасности |
| 9.3. | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции металлических обделок и ограждений, ремонт сливов в домах имеющих балконы, лоджии и козырьки. | 2 раза в год | Ускоренный износ конструкций.Угроза безопасности |
| 9.4. | Восстановление или замена отдельных элементов крылец зонтов над входами в здание, подвалы и над балконами.  | По результатам осмотров | Угроза безопасности |
| 9.5. |  Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). | 1 раз в год | Нарушение условий нормальной эксплуатации |
| 10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах |
| 10.1. | Выявление зыбкости, вспучивания и местных повреждений, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов.  | 2 раза в год | Ускоренный износ конструкций.Угроза безопасности |
| 10.2. | Осмотры с целью выявления состояния звукоизоляции и огнезащиты. | 2 раза в год | Ускоренный износ конструкций.Угроза безопасности |
| 10.3 | Проведение восстановительных работ | По результатам осмотров |  |
| 11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов: |
| 11.1 | Выявление нарушений внутренней отделки многоквартирного дома. | 2 раза в год | Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев |
| 11.2. | Ремонт внутренней отделки при угрозе обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию. | По результатам осмотров | Угроза безопасности из-за обрушения отделочных слоев |
| 12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: |
| 12.1 | Выявление состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов). | 2 раза в год | Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима |
| 12.2 | Ремонт элементов полов. | По результатам осмотров | Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима |
| 13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: |
| 13.1. | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме  | 2 раза в год | Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима |
| 13.2. | Ремонт элементов оконных и дверных заполнений. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт  | По результатам осмотров | Угроза безопасности, ускоренный износ конструкций, нарушение температурно-влажностного режима |

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

| №п/п | Состав работ | Периодичность или условия проведения | Последствия невыполнения |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: |
| 1.1. | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. | В соответствии с инструкцией завода изготовителя оборудования | Угроза безопасности |
| 1.2. | Контроль за состоянием, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки | 1 раз в год  | Нарушение воздухообмена. Угроза заболеваний |
| 1.3. | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них | 2 раза в год | Угроза безопасности |
| 1.4. | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефектных вытяжных решеток и их креплений | По мере выявления | Угроза безопасности |
| 1.5. | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления | постоянно | Угроза безопасности |
| 1.6. | Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха | 2 раза в год | Угроза безопасности |
| 1.7. | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжек каналов, труб, поддонов и дефлекторов | 1 раз в год | Ускоренный износ оборудования |
| 2.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах: |
| 2.1. | Определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов | 1 раз в год | Ускоренный износ оборудования |
| 2.2. | Устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обследование оголовков дымовых труб (дымоходов) | По мере выявления | Угроза безопасности |
| 2.3. | Очистка от сажи дымоходов и труб печей | 1 раз в три года | Угроза безопасности |
| 2.4. | Устранение завалов в дымовых каналах | По мере необходимости (по мере выявления) | Угроза безопасности |
| 3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: |
| 3.1. | Определение состояния оборудования и параметров индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек многоквартирных домов. | По инструкции завода изготовителя | Угроза безопасности, нарушение бесперебойного тепло- и водоснабжения |
| 3.2. | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачек многоквартирных домов. | По инструкции завода изготовителя или при возникновении неисправностей | Угроза безопасности, нарушение бесперебойного тепло- и водоснабжения |
| 3.3. | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования | Постоянный контроль | Угроза безопасности, нарушение бесперебойного тепло- и водоснабжения |
| 3.4. | Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек. | 1 раз в год  | Угроза безопасности, нарушение бесперебойного тепло- и водоснабжения |
| 3.5. | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | Угроза безопасности, нарушение бесперебойного тепло- и водоснабжения |
| 4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления в многоквартирных домах: |
| 4.1. | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | Не реже 1 раза в неделю | Нарушение параметров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения |
| 4.2. | Осуществление постоянного контроля параметров теплоносителя и воды (давление, температура, расход) и оперативное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и восстановлению герметичности систем при ее аварии. | Ежедневно | Нарушение параметров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения |
| 4.3. | Проверка исправности, профилактика и восстановление (по результатам проверок) регулирующих элементов запорной арматуры и автоматических регуляторов приборов учета на вводе в здание. | В соответствии с инструкцией завода-изготовителя. | Нарушение параметров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения |
| 4.4. | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). | По результатам осмотров или при возникновении неисправностей | Нарушение параметров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения |
| 4.5. | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. | По результатам осмотров или при возникновении неисправностей | Нарушение требуемых параметров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения угроза затопления помещений |
| 4.6. | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. | По результатам осмотров или при возникновении неисправностей | Нарушение требуемых параметров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения угроза затопления помещений |
| 4.7. | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе, очистка и промывка водонапорных баков. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложенией | По мере необходимости1 раз в год | Нарушение требуемых параметров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения угроза затопления помещений |
| 4.8. | Проверка и обеспечение работоспособности дворовых туалетов | 2 раза в год | Нарушение требуемых параметров водоотведения угроза затопления помещений |
| 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения отопление, горячее водоснабжение)в многоквартирных домах: |
| 5.1. | Определение лимитированного времени на восстановление системы при прекращении теплоподачи в расчетном диапазоне температур наружного воздуха. | Регулярно | Повреждение систем отопления от замораживания при аварийном прекращении циркуляции теплоносителя |
| 5.2. | Проверка работоспособности и регулировка оборудования расширительных баков. | 1 раз в неделю | Нарушение требуемых параметров теплоснабжения, угроза затопления помещений |
| 5.3. | Техническое обслуживание и текущий ремонт циркуляционных насосов. | В соответствии с инструкцией завода-изготовителя | Ускоренный износ насосов, нарушение требуемых параметров теплоснабжения |
| 5.4. | Испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления. | Ежегодно перед началом и после окончания отопительного сезона | Нарушение требуемых параметров теплоснабжения, угроза затопления помещений |
| 5.5. | Промывка систем отопления. | Не реже 1 раза в два года после окончания отопительного периода, а также после монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб | Нарушение циркуляции теплоносителя |
| 5.6. | Регулировка системы отопления. | Ежегодно перед началом отопительного сезона | Нарушение требуемых параметров теплоснабжения |
| 5.7. | Проведение пробных топок. | После окончания работ по подготовке системы к осенне-зимнему периоду по согласованию с теплоснабжающей организацией | Нарушение требуемых параметров теплоснабжения |
| 5.8. | Удаление воздуха из системы отопления. | В течении отопительного периода | Нарушение требуемых параметров теплоснабжения |
| 6.1. | Проверка работоспособности и профилактическое обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. | В соответствии с инструкцией завода-изготовителя. | Ускоренный износ трубопроводов и оборудования |
| 6.2. | Проверка и восстановление исправности (в случае необходимости) канализационных вытяжек. | 2 раза в год весной и осенью | Нарушение требуемых параметров водоснабжения.Угроза безопасности |
| 6.4. | Проверка и восстановление исправности элементов внутреннего водостока. | 2 раза в год весной и осенью | Нарушение требуемых параметров водоснабжения.Угроза безопасности |
| 6.5. | Техническое обслуживание и текущий ремонт повысительных насосов системы холодного водоснабжения. | В соответствии с инструкцией завода-изготовителя | Ускоренный износ насосов, нарушение требуемых параметров водоснабжения |
| 6.6. | Техническое обслуживание и текущий ремонт циркуляционных насосов систем горячего водоснабжения. | В соответствии с инструкцией завода-изготовителя | Ускоренный износ насосов, нарушение требуемых параметров водоснабжения |
| 6.7. | Ликвидация засоров, прочистка внутридомовых канализационных трубопроводов и приборов; прочистка внутренних водостоков; прочистка дренажных систем; прочистка дворовой канализационной сети; прочистка колодцев. | Незамедлительно при возникновении засоров | Нарушение требуемых параметров водоснабжения.Угроза безопасности |
| 6.8. | Переключение режимов работы внутреннего водостока, прочистка и промывка гидравлического затвора внутреннего водостока. | 2 раза в год весной и осенью | Нарушение требуемых параметров водоснабжения |
| 6.9. | Промывка участка водопровода. | После выполнения на участке ремонтных работ, требующих его вскрытия | Нарушение требуемых параметров водоснабжения |
| 6.10. | Очистка и промывка водонапорных баков. | По результатам осмотров | Нарушение требуемых параметров водоснабжения |
| 6.11. | Проверка работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов. | 2 раза в год весной и осенью | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио - и телеоборудования в многоквартирном доме: |
| 7.1. | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.  | Проверка состояния стационарного оборудования и электропроводки аварийного и рабочего освещения, испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств должны проводиться при вводе сети электрического освещения в эксплуатацию, а в дальнейшем по графику, утвержденному ответственным за электрохозяйство, но не реже одного раза в три года. | Угроза безопасности |
| 7.2. | Проверка срабатывания защиты от короткого замыкания. |
| 7.3. | Проверка устройств защитного отключения. | Угроза безопасности |
| 7.4. | Измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни; измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля нагретом состоянии. | Один раз в год | Угроза безопасности |
| 7.5. | Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | При возникновении неисправности, плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей. | Угроза безопасности |
| 7.6. | Техническое обслуживание и ремонт электрооборудования, силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей. |
| 7.7. | Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. Ремонт или устройство сетей радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий. | При возникновении неисправности,плановая периодичность всех видов ремонта в соответствии с действующими отраслевыми нормами и указаниями заводов-изготовителей. | Угроза безопасности |
| 8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: |
| 8.1. | Определение состояния газового оборудования и выявление не предусмотренных проектом изменений в системе внутридомового газового оборудования. | 1 раз в год | Угроза безопасности |
| 8.2. | Инвентаризация и в необходимых случаях диагностика систем внутридомового газового оборудования. | Первичная диагностика, имеющая цель определение необходимого состава ремонтных работ и остаточного ресурса (дополнительного срока службы) – через 30 лет после ввода системы в эксплуатацию;Повторная диагностика, проводится по истечении срока (по остаточному ресурсу), установленного по результатам первичной или предыдущей повторной диагностики;Внеочередная диагностика проводится при возникновении значительных дефектов или неисправностей (или признаков появления этих неисправностей), создающих угрозу для дальнейшей эксплуатации системы | Угроза безопасности |
| 8.3. | Техническое обслуживание и ремонт систем контроля загазованности помещений. | 1 раз в год |  |
| 8.4. | Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования. | При разгерметизации внутреннего газопровода и возникновении неисправностей в газовом оборудовании;По результатам диагностики систем |  |
| 8.5. | При выявлении нарушений и неисправности внутридомового газового оборудования и систему дымоудаления и вентиляции, отключение устройств внутридомового газового оборудования и бытового газоиспользующего оборудования. | По результатам осмотров | Угроза безопасности |
| 8.6. | Испытание на герметичность внутридомового газового оборудования. | В соответствии с инструкцией завода - изготовителя | Угроза безопасности |
| 8.7. | Проверка на работоспособность изолирующих соединений внутридомового газового оборудования. | В соответствии с инструкцией завода - изготовителя | Угроза безопасности |

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

| №п/п | Состав работ/услуг | Периодичность или условия проведения | Последствия невыполнения |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: |
| 1.1. | Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршейВлажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажейВлажное подметание лестничных площадок и маршей свыше 3-х этажей | 2 раза в месяцНе реже одного раза в день2 раза в неделю | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 1.2. | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверей, относящихся к общему имуществу, доводчиков, дверных ручек, установленных на них | 1 раз в 6 месяцев | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 1.3. | Мытье окон. | 1 раз в год | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 1.4. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на территории общего имущества многоквартирного дома. | По мере необходимости | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 1.5. | Обслуживание установленного и введенного в эксплуатацию коллективного (общедомового) узла учета коммунальных ресурсов и электрической энергии. | В соответствии с инструкцией завода-изготовителя | Нарушение коммерческого учета, нарушение требуемых параметров тепло-, водоснабжения |
| 2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года: |
| 2.1. | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. | В соответствии с классом территорий | Угроза безопасности.Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 2.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см. | В соответствии с классом территорий | Угроза безопасности.Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 2.3. | Очистка территории от снега наносного происхождения(или подметание территорий, свободных от снежного покрова). | В соответствии с классом территорий | Угроза безопасности.Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 2.4. | Очистка территории от наледи и льда. | В соответствии с классом территорий | Угроза безопасности.Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 2.5. | Посыпка территории противогололедными реагентами. | По мере необходимости при возникновении скользкости | Угроза безопасности |
| 2.6. | Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов. | В соответствии с классом территорий | Угроза безопасности.Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 2.7. | Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома. |  один раза в день | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: |
| 3.1. | Подметание и уборка придомовой территории. | В соответствии с классом территорий | Угроза безопасности.Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 3.2. | Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов. | 1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц) | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 3.3. | Уборка и выкашивание газонов. | выкашивание – не менее 2 раз за сезон | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 3.4. | Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха. | По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 3.5. | Прочистка ливневой канализации. | По мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с планом –графиком | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 3.6. | Уборка контейнерных площадок. | Не реже одного раза в день | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 3.7. | Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | один раз в день  | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 4. Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов с обслуживаемых контейнерных площадок: |
| 4.1. | Вывоз твердых бытовых отходов ( рекомендуемая норма накопления 2 куб. метра на человека в год). | Ежедневно | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 4.2. | Очистка дворовых туалетов, находящихся на территории общего имущества многоквартирного дома. | По мере накопления емкости | Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 4.3. | Организация мест сбора отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачи в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности. | 2 раз в год | Угроза безопасности. Нарушение санитарно – эпидемиологических условий проживания |
| 5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: |
| 5.1. | Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | 2 раза в год | Угроза безопасности |

IV. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

| №п/п | Состав услуг |
| --- | --- |
| 1. | Устранение аварий в соответствии с предельными сроками их устранения (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления, газоснабжения). |
| 2. | Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы. |
| 3. | Заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение. |
| 4. | Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ. |
| 5. | Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом. |
| 6. | Осуществление контроля качества коммунальных услуг. |
| 7. | Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, подготовка предложений о плановых работах. |
| 8. |  Организация начисления и сбора платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, выдачи справок. |
| 9. |  Организация взыскания задолженности по оплате услуг. |
| 10. | Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме. |
| 11. | Информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ, обязательные для исполнения в соответствии с законодательством Российской Федерации. |

Приложение № 7

 к конкурсной документации

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Невьянск « » 2023

Администрация Невьянского городского округа, в лице главы Невьянского городского округа Берчука Александра Александровича, исполняющего полномочия главы администрации Невьянского городского округа, действующего на основании Устава Невьянского городского округа, выступающая от имени Невьянского городского округа и исполняющая полномочия организатора проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом; Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд жилищного строительства» в лице заместителя директора Татаурова Максима Игоревича, действующего на основании доверенности от 05 июня 2020 года № 38, именуемый в дальнейшем Собственник, с одной стороны и \_­­­ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Управляющая организацияс другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны,заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами (протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_).

1.2. При реализации договорных отношений Стороны руководствуются следующими нормативно-правовыми актами:

- Гражданским кодексом РФ;

- Жилищным кодексом РФ;

- Постановлениями Правительства РФ, принятыми в соответствии с ЖК РФ;

- Иными действующими федеральными законами и актами органов власти.

1.2. Термины, используемые в настоящем договоре:

- Собственник – лицо, осуществляющее права владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

- Наниматель– лицо, которому предоставлено жилье в пользование или во владение и пользование на условиях договора найма.

- Наймодатель **–** собственник жилых помещений, предоставляющий жилые помещения гражданам в найм.

- Арендодатель **–** собственник нежилых помещений, переданных в аренду (или безвозмездное пользование) иным лицам.

- Арендаторы **–** лица, пользующиеся помещениями Собственника по договору аренды (или безвозмездного пользования).

- Общее имущество **–** принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а так же крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

- Границей эксплуатационной ответственности собственников и управляющей компании (граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом помещений собственников) является: на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый от стояка вентиль в помещениях собственников), а в случае
ее отсутствия – место врезки трубопровода в стояк; на системе центрального отопления – ввод трубопровода в отопительный прибор; на системе канализации – плоскость раструба тройника; на электросетях – болты входных контрактов на электросчетчике, а в случае отсутствия электросчетчика – место входа электропровода в помещения собственников;
на строительных конструкциях – внутренние поверхности стен помещений собственников, наружные поверхности оконных заполнений и наружные поверхности входных дверей
в помещения собственников.

- Ресурсоснабжающая организация **-** юридическое лицо независимо
от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющий продажу коммунальных ресурсов.

1. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: Свердловская область, Невьянский район, поселок Цементный, ул. Коськович, дом №5/1 (далее - «многоквартирный дом»), а именно:

а) услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

б) содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

в) предоставление коммунальных услуг, потребляемых при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, собственникам и владельцам помещений в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Договоры на предоставление коммунальных услуг Собственник либо Наниматель заключает напрямую с ресурсоснабжающими организациями, а по обращению с твёрдыми коммунальными отходами - с региональным оператором.

2.7. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует в течение 1 года, если не будет досрочно расторгнут в порядке, предусмотренном пунктом 9 настоящего договора.

1. Обязанности сторон

3.1. Стороны договора обязаны:

3.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм жилищного законодательства и изданных в его исполнение правовых актов и положений настоящего договора.

3.2. Собственник в отношении принадлежащих ему помещений обязан:

3.2.1. Соблюдать и довести нижеуказанные требования до Нанимателей:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы
и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих
к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре,
не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в специализированном жилищном фонде;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 7.00 часов (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.).

3.2.2. При проведении Собственником, Нанимателями помещений работ по ремонту, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной
в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.2.3. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в специализированном жилищном фонде в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на Нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) информировать Управляющую организацию о передаче жилого помещения специализированного жилого фонда в собственность Нанимателя.

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

3.2.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в специализированном жилищном фонде.

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Осуществлять управление общим имуществом в специализированном многоквартирном жилом доме в соответствии с условиями настоящего Договора
и действующим законодательством Российской Федерации
в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

Заключать с Нанимателями, находящихся в оперативном управлении Собственника жилых помещений, договоры оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов и предоставления коммунальных услуг, потребляемых при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Оказывать качественные услуги по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме. В случае оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.3.3. Предоставлять коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома Нанимателям в соответствии
с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу .

3.3.4. Принимать от Нанимателей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, и другие услуги.

 3.3.5. Требовать платы за содержание и коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома от Нанимателей помещений в случае не поступления платы в судебном порядке.

3.3.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание жилищного фонда, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, Нанимателей, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.3.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих
к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как; залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные законодательством.

3.3.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от уполномоченного представителя Собственника в соответствии с Перечнем технической документации на объект жилищного фонда. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.3.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника (его уполномоченных представителей), нанимателей вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.3.10. Информировать Собственника и Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении услуг, качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.3.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором и техническими заданиями, уведомить Собственника (его уполномоченных представителей) и Нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.3.12. В течение действия указанных в Перечне услуг по содержанию и текущему ремонту объектов специализированного жилищного фонда, переданного в управление Управляющей организации и Перечня дополнительных услуг, представляемых Нанимателям Управляющей организацией гарантийных сроков, за свой счет устранять недостатки
 и дефекты оказанных услуг, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (его уполномоченными представителями), Нанимателем.

Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.3.13. Изменять размер платы за жилищные услуги со дня вступления
в силу соответствующего нормативного правового акта администрации Невьянского городского округа на соответствующие услуги, предварительно уведомляя Собственника и Нанимателей.

3.3.14. Выдавать Нанимателям платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.3.15. Обеспечить Собственника и Нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений
в подъездах домов специализированного жилищного фонда.

3.3.16. По требованию Нанимателя выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

3.3.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.3.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Нанимателя согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения.

3.3.19. Ежеквартально предоставлять Собственнику информацию о размере задолженности за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома.

3.3.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственника, Нанимателей в специализированном жилищном фонде и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.3.21. На основании заявки Собственника, Нанимателя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в специализированном жилищном фонде или помещению(ям) Собственника (Нанимателя).

3.3.22. Не распространять конфиденциальную информацию (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), касающуюся Собственника, без его письменного разрешения или наличия иного законного основания.

3.3.23. Предоставлять Собственнику, (Нанимателю) по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления специализированным жилищным фондом, содержания и ремонта общего имущества.

3.3.24. При наступлении страхового случая по согласованию с Собственником участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.3.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные
с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора
по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей компании либо Собственнику. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Нанимателями специализированного жилищного фонда в счет обязательств по настоящему договору; составить Акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной Управляющей организации (Собственнику).

3.3.26. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются за дополнительную плату.

3.3.27. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги самостоятельно либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, соответствующие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления.

3.3.28. Обеспечить пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома, иных Собственников помещений – путем направления письменного уведомления.

3.3.29. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

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

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

3.4. Собственник помещений имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организации
ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в специализированном жилищном фонде, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организации, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника (его уполномоченных представителей), оформленное в письменном виде.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета
о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Изменять обязательства сторон по настоящему договору в соответствии с условиями, установленными п.8.1-8.2. настоящего договора.

3.4.6. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт помещений, а также за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.5. Управляющая организация имеет право:

3.5.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником помещений своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.5.2. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.5.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств
по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации
с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы
за работы и услуги по фактическому количеству.

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

3.5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Собственника
в принадлежащем ему специализированном жилищном фонде на основании предлагаемого перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается постановлением администрации Невьянского городского округа.

3.5.5. Ежемесячно уведомлять Собственника о наличии пустующего жилого фонда
и затратах, понесенных Управляющей организацией по его содержанию, осуществлять совместно с Собственником сверку по пустующему жилищному фонду с составлением Акта
и последующим выставлением счета Собственнику за понесенные расходы по пустующему жилищному фонду.

3.5.6. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

1. Порядок расчетов

4.1. Управляющая организация обязуется осуществлять расчеты и сбор платы:

- за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений
по договорам найма жилых помещений на основании размеров платы, устанавливаемых органами местного самоуправления;

- за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, по тарифам, установленным органами государственной власти.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, рассчитывается по тарифам, установленным Постановлением РЭК СО, в порядке, установленном федеральным законом.

4.3. Деятельность Управляющей организации в рамках настоящего договора финансируется из платежей, осуществляемых Собственниками, Нанимателями, проживающими
в специализированном жилищном фонде.

4.4. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится нанимателями ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной настоящим договором, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности нанимателя по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, за предыдущие периоды.

4.6. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации пеней указывается в платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.7. Наниматели вносят плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонту общего имущества в многоквартирном доме; за предоставление коммунальных услуг, потребляемых при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет, доводимый до соответствующих нанимателей Управляющей организацией.

4.8. В случае оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в специализированном жилищном фонде, указанных в приложениях к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ
в специализированном жилищном фонде стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в специализированном жилищном фонде в соответствии с Правилами содержания, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Заказчика и нанимателя.

4.9. Собственник, Наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию
в письменной форме или сделать это устно при выявлении соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организацией в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении
с указанием причин.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа.

4.12. Наниматели помещений вправе осуществить предоплату за текущий месяц
и более длительные периоды

4.13. Порядок истребования кредиторской задолженности за оказанные услуги, возникшей до момента подписания настоящего Договора, осуществляется управляющей организацией в рамках действующего законодательства.

1. Ответственность сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

6. Порядок разрешения споров

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

6.1. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в Арбитражном суде Свердловской области.

7.Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней
с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора;

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

7.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в специализированном жилищном фонде или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу, проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в специализированном жилищном фонде;

- неправомерных действий Собственника, Нанимателей;

- по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником, Нанимателей своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (его уполномоченных представителей), Нанимателя (члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения
о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать; дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью
и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности
их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии
и Заказчика (нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (его уполномоченных представителей), Нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его уполномоченных представителей), Нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику (его уполномоченным представителям), Нанимателю под расписку.

7.6. На основании письменного заявления Собственника, Управляющая организация обязана предоставлять информацию о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям пользователей помещений за отчетный период.

7.7. На основании письменного заявления Собственника Управляющая организация обязана в течение 3-х рабочих дней предоставить ему копию необходимых ему документов, связанных с выполнением Управляющей организации ее обязательств по настоящему договору.

8.Условия досрочного изменения настоящего договора

8.1. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены в следующих случаях:

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

- на основании решения общего собрания всех собственников помещений;

8.2. Изменения условий настоящего договора оформляется в виде дополнительного соглашения к нему.

1. Условия окончания договора и его досрочного расторжения

9.1. Настоящий договор считается расторгнутым после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, на котором принято решение о выборе иного способа управления или иной управляющей компании для управления многоквартирным жилым домом и передачи Управляющей организацией документов на дом.

9.2. Собственник вправе инициировать проведение общего собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу досрочного расторжения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации.

9.3. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

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

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- 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.

9.4. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

1. Прочие условия

10.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. Все дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения договора:

 а) адрес Многоквартирного дома Свердловская область, Невьянский район, поселок Цементный, улица Коськович, д.№5/1

 б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ \_\_\_\_\_\_б/н\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 в) серия, тип постройки ООО «АРХИМЕТ», шифр (36/01-2020)\_\_\_\_\_

 г) год постройки \_\_\_\_\_\_2022г \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 д) этажность \_\_\_\_\_\_\_\_5\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 е) количество квартир \_\_\_\_90\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ж) общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_4700,10 кв. м \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 з) общая площадь жилых помещений \_\_\_\_\_\_3171,30 кв. м\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 и) общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_1528,80 кв. м\_\_\_\_\_\_\_\_

 к) степень износа по данным государственного технического учета \_0%

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

 м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 н) правовой акт о признании дома ветхим \_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома \_\_\_1002,50 кв. м \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 п) кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_66:15:1401001:1607\_\_\_\_\_

1. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация**:**

Собственник:

Государственное казенное учреждение Свердловской области «Фонд жилищного строительства»

620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, 101, а/я 94, офис 482

тел. 93430 374-81-73, факс 374-12-64

E-mail:fond@adx.ru

ИНН/КПП 6662081066/667001001

казначейский счет 03100643000000016200

в Уральском ГУ Банка России//УФК

по Свердловской области г. Екатеринбург

единый казначейский счет 40102810645370000054

БИК 016577551

ОКТМО 65701000

Заместитель директора М.И. Татауров

Организатор открытого конкурса:

АДМИНИСТРАЦИЯ НЕВЬЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

624192, г. Невьянск, ул. Кирова 1,

ИНН 6621002530 КПП 668201001

ОГРН 1026601327939

р/с 03232643657140006200

УФК по Свердловской области (ФУ администрации Невьянского городского округа, Администрация Невьянского городского округа, л/сч. 05901010010)

в Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области

г. Екатеринбург к/сч 40102810645370000054

БИК 016577551

ОКОНХ 97600 ОКПО 4042113 ОКВЭД 75.11.31.

ОКАТО 5227000000,

Тел. 8(34356) 42512, 42510, факс 8(34356) 42512(8)

Е-mail: adngo@nevyansk.net

Глава Невьянского городского округа А.А.Берчук