



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА РЫЛЬСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«_14_» __05__ 2019 года

№ _ 464_

Об утверждении конкурсной документации открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, [Правилами](#) проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 (в ред. 21.12.2018), Уставом муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области, Администрация города Рыльска

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области.

2. Утвердить документацию открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области согласно приложению.

3. Опубликовать настоящее постановление в газете «Рыльск» и разместить на официальном сайте Администрации города Рыльска в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет», в Государственной информационной системе ЖКХ.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

5. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Рыльска

Д.И.Великодный

Приложение
к постановлению
администрации города Рыльска
от 14.05.2019 № 464

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации
для управления многоквартирными домами, расположенными на территории
муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области

г. Рыльск

2019

Инструкция участникам размещения заказа

Общие сведения

1. Организатор конкурса: Администрация города Рыльска, адрес: 307370, Курская область, Рыльский район, г. Рыльск, ул. К.Либкнехта, д. 9, тел. 8 (47152) 2-27-42, электронная почта: adm.rylsk46@mail.ru

2. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса: Приложение № 1 к конкурсной документации.

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

УФК по Курской области (Администрация города Рыльска, л/с 05443019490)

Реквизиты счета: р/с 40302810138073000131 Банк-Отделение Курск

БИК 043807001, ИНН 4620004595, КПП 462001001

Назначение платежа: задаток на участие в открытом конкурсе

4. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объектов конкурса и график проведения таких осмотров.

Претендент и (или) другое заинтересованное лицо в течение дня, предшествующего дню проведения осмотра объекта конкурса согласно графику, уведомляет организатора конкурса о желании участвовать в осмотре. Представитель организатора конкурса организует доступ к осмотру объектов конкурса претендентов и других заинтересованных лиц.

График проведения осмотра объектов конкурса: каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (Приложение № 2 к конкурсной документации).

5. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса:

Приложение № 3 к конкурсной документации.

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

Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7. Требования к участникам конкурса.

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

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

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

4) Отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

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

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

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

8. Форма заявки на участие в конкурсе, инструкция по ее заполнению.

Заинтересованное лицо вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе. Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменном виде в запечатанном конверте по форме согласно Приложению № 4 к конкурсной документации.

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;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 настоящих Правил, если федеральными законами

установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

4) копия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Курской области.

Все документы должны быть пронумерованы, прошиты, подписаны руководителем (уполномоченным лицом) и скреплены соответствующей печатью.

Подчистки и исправления не допускаются. Все экземпляры документации должны иметь четкую печать текстов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, возвращаются победителю конкурса и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

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

Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

Должен составлять не более 30 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанных управляющей организацией и подготовленных в соответствии с положениями пункта 10 конкурсной документации проектов договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

12. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается в размере одной второй цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца.

Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$O_{oy} = K * (P_{oi} + P_{ky}),$$

где:

O_{oy} - размер обеспечения исполнения обязательств;

K - коэффициент, установленный организатором конкурса - 0,5;

P_{oi} - 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;

P_{ky} - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательство Российской Федерации.

Расчет обеспечения исполнения обязательств (Приложение № 5 к конкурсной документации).

№ п/п	№ лота	Наименование объекта (адрес)	Размер платы за содержание и ремонт на 1 кв.м. общей обслуживаемой площади	Размер обеспечения заявки 5%, руб.	Сумма по объекту по содержанию и ремонту	Размер обеспечения исполнения обязательств	Площадь жилых и нежилых помещений
1	1	К.Маркса,д.25/1 Б	6,59	174,17	41801,69	20900,85	528,6
2	1	25-го Октября,д.3	6,59	186,13	44672,29	22336,15	564,9
3	1	Р.Люксембург,д.80	6,59	1533,43	368022,50	184011,25	4653,8
		Итого:		1893,73	454496,48	227248,25	5747,3

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.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме 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, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

Обеспечение исполнения обязательств победителем конкурса представляется организатору конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса вместе с проектом договора управления многоквартирным домом.

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

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

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

Обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

Право собственника помещения в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

15. Срок действия договора управления многоквартирным домом составляет 1 год.

Действие указанного договора может быть продлено на 3 месяца, если:

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

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

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 3 года после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

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

16. Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ:

Приложение № 6 к конкурсной документации.

Приложение № 1
к конкурсной документации на открытый
конкурс по отбору управляющей организации
для управления многоквартирными домами

Утверждаю:
Глава города Рыльска

_____ Д.И.Великодный
307370, Курская область, город Рыльск
ул.К.Либкнехта, д.9
тел. (847152) 2-27-42,
факс (49242) 2 - 17 - 16
e-mail: adm.rylsk46@mail.ru
« _____ » _____ 2019

АКТ

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

И. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Курская область, г.Рыльск, ул.К.Маркса, д.25/1 Б
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки нет
4. Год постройки 1973
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 32
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
нет

18. Строительный объем 3214 куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 910,2 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 528,6 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 381,6 кв. м

20. Количество лестниц 2 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м.

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Стены подвала	Сквозные трещины
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Глубокие трещины
3. Перегородки	Кирпичные	Глубокие трещины
4. Перекрытия		
чердачные	ж/бетонные	Глубокие трещины
междуэтажные	ж/бетонные	Глубокие трещины
подвальные		
5. Крыша	Рулонная	Повреждения течи

6. Полы	Дощатые	Стертость выбоины
7. Проемы окна двери	Двойные створные филенчатые	Переплеты разохлись Неплотный притвор
8. Отделка внутренняя наружная	Обои по штукатурке б/отд	Темные пятна, плесень
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	да нет нет нет нет	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение	есть, централизованное есть, централизованное нет	Неудовлетворительное, повреждение изоляционного слоя удовлетворительное

водоотведение	есть, централизованное	удовлетворительное
газоснабжение	нет	
отопление (от внешних котельных)	есть, централизованное	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной) печи	нет	
калориферы	нет	
АГВ	нет	
11. Крыльца	есть	неудовлетворительное
12.Отмостка	есть	Неудовлетворительное, местами отсутствует

И.о. начальника отдела ЖКХ, градостроительства и земельных правоотношений

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

Н.В.Ванярко

(подпись)

(ф.и.о.)

«_____» _____ 2019

М.П.

Утверждаю:
Глава города Рыльска

_____ Д.И.Великодный
307370, Курская область, город Рыльск
ул.К.Либкнехта, д.9
тел. (847152) 2-27-42,
факс (49242) 2 - 17 - 16
e-mail: adm.rylsk46@mail.ru
«_____» _____ 2019

АКТ

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Курская область, г.Рыльск, ул.25- го Октября, д.3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома 46:20:270206:423
3. Серия, тип постройки нет
4. Год постройки 2003
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 12
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
нет
18. Строительный объем 3575 куб. м
19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 910,2 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1002,9 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 420,0 кв. м

20. Количество лестниц 2 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м.

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Стены подвала	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
3. Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	ж/бетонные	Удовлетворительное
междуэтажные	ж/бетонные	Удовлетворительное
подвальные		
5. Крыша	Шиферная	Повреждения течи
6. Полы	Плитка керамическая, линолеум	Стертость выбоины

<p>7. Проемы</p> <p>окна</p> <p>двери</p>	<p>Двойные створные</p> <p>филенчатые</p>	<p>Переплеты разошлись</p> <p>Неплотный притвор</p>
<p>8. Отделка</p> <p>внутренняя</p> <p>наружная</p>	<p>Оштукатурено, Обои по штукатурке</p> <p>б/отд</p>	<p>Удовлетворительное</p> <p>Удовлетворительное</p>
<p>Наименование конструктивных элементов</p>	<p>Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)</p>	<p>Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома</p>
<p>9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</p> <p>ванны напольные</p> <p>электроплиты</p> <p>телефонные сети и оборудование</p> <p>сети проводного радиовещания</p> <p>сигнализация</p> <p>мусоропровод</p> <p>лифт</p> <p>вентиляция</p> <p>(другое)</p>	<p>да</p> <p>нет</p> <p>нет</p> <p>нет</p> <p>нет</p>	
<p>10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</p> <p>электроснабжение</p> <p>холодное водоснабжение</p> <p>горячее водоснабжение</p> <p>водоотведение</p>	<p>есть, централизованное</p> <p>есть, централизованное</p> <p>нет</p> <p>есть, централизованное</p>	<p>Удовлетворительное</p> <p>удовлетворительное</p> <p></p> <p>удовлетворительное</p>

газоснабжение	нет	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	есть, централизованное	
отопление (от домовой котельной) печи	нет	
калориферы	нет	
АГВ	нет	
11. Крыльца	есть	неудовлетворительное
12.Отмостка	есть	Неудовлетворительное, местами отсутствует

И.о. начальника отдела ЖКХ, градостроительства и земельных правоотношений

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

Н.В.Ванярко

(подпись)

(ф.и.о.)

« ____ » _____ 2019

М.П.

Утверждаю:
Глава города Рыльска

_____ Д.И.Великодный
307370, Курская область, город Рыльск
ул.К.Либкнехта, д.9
тел. (847152) 2-27-42,
факс (49242) 2 - 17 - 16
e-mail: adm.rylsk46@mail.ru
«_____» _____ 2019

АКТ

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Курская область, г.Рыльск, ул.Р.Люксембург, д.80
2. Кадастровый номер многоквартирного дома
3. Серия, тип постройки нет
4. Год постройки 2018
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала да
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 80
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 6
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
нет
18. Строительный объем 15831,5 куб. м
19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками 4716 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2421 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1635 кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2010,4 кв. м

20. Количество лестниц шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 795,8 кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м.

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Стены подвала	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Удовлетворительное
3. Перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	ж/бетонные	Удовлетворительное
междуэтажные	ж/бетонные	Удовлетворительное
подвальные		
5. Крыша	Металлочерепица	Удовлетворительное
6. Полы		
7. Проемы	Пластиковые	Удовлетворительное

окна		
двери	Железные	Удовлетворительное
8. Отделка		
внутренняя	Оштукатурено, Обои по штукатурке	Удовлетворительное
наружная	б/отд	Удовлетворительное
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания	нет	
сигнализация	нет	
мусоропровод	нет	
лифт	нет	
вентиляция	да	
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	есть, централизованное	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	есть, централизованное	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	есть, газовые колонки	Удовлетворительное
водоотведение	есть, централизованное	удовлетворительное
газоснабжение	есть, централизованное	удовлетворительное

отопление (от внешних котельных)	нет	
отопление (от домовой котельной) печи	нет	
калориферы	нет	
АГВ	да	
11. Крыльца	есть	Удовлетворительное
12.Отмостка	есть	Удовлетворительное
13. КНС производства ГК «ЭКОЛОС» производительность 10 м3/ч, напор 20 м.в.ст	есть	Удовлетворительное

И.о. начальника отдела ЖКХ, градостроительства и земельных правоотношений

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

Н.В.Ванярко

(подпись)

(ф.и.о.)

«_____» _____ 2019

М.П.

График

**проведения осмотра объекта, выставяемого на открытый конкурс по
отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом**

№ п/п	Адрес объекта	Дата осмотра в 10:00 час.
1	г. Рыльск, ул.К.Маркса, д.25/1 Б	05.06.2019
2	г. Рыльск, ул.25-го Октября, д.3	06.06.2019
3	г. Рыльск, ул.Р.Люксембург, д.80	07.06.2019
Время проведения осмотров объектов предварительно согласовать с секретарём конкурсной комиссии по телефонам: 8 (47152) 2-27-42		

Перечень

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования «город Рыльск» Рыльского района Курской области и являющихся объектом конкурса

<i>Наименование работ</i>	<i>Периодичность</i>
1	2
1. Работы по содержанию	
<i>1.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:</i>	
<i>а) Стены и фасады:</i>	
Плановые и частичные осмотры	Два раза в год
Восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации, укрепление козырьков	По мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
<i>б) Крыши и водосточные системы:</i>	
Плановые и частичные осмотры	Два раза в год
Уборка мусора и грязи с кровли	Два раза в год
Удаление снега и наледи с кровель	В зимний период по мере необходимости
Укрепление и ремонт оголовков дымовых, вентиляционных труб	По мере выявления
Ремонт и закрытие слуховых окон, люков входов на чердак	Один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
Проверка исправностей оголовков дымоходов, с регистрацией результатов в журнале	Два раза в год
<i>в) Оконные и дверные заполнения</i>	
Плановые и частичные осмотры	Два раза в год
Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабоукрепленных стёкол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры в местах общего пользования	По плану — один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов

Укрепление или регулировка пружин на входных дверях	По плану — один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов; в зимнее время — в течение одних суток; в летнее время — в течение трёх суток
Закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	По мере выявления
Закрытие и раскрытие продухов	Два раза в год
г) Печи, очаги, вентканалы:	
Осмотры и очистка , вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, др.) : кирпичные, асбоцементные вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	По плану — один раз в год, при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов) один раз в три месяца
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	по мере выявления дефектов
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) Центральное отопление:	
Сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	Два раза в год
Консервация и расконсервация систем центрального отопления	Два раза в год
Замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры, включая жилые помещения	Планово — один раз в год при сезонной подготовке по мере выявления
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	По мере возникновения неисправностей
Наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	Один раз в год по мере выявления
Уплотнение стонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	По мере выявления
Гидропневматическая промывка (с 3-5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	Один раз в год
Очистка грязевиков, воздухооборников, вантузов	Один раз в год
Слив воды II, наполнение водой системы отопления	По мере выявления дефектов
Утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	По мере выявления дефектов
б) Водопровод и канализация:	
Сезонные обходы и осмотры систем	Один раз в год

Ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), включая жилые помещения	Планово - один раз в год по мере выявления
Устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения	По мере выявления
Прочистка трубопроводов холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	По мере выявления
Устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения	По мере выявления немедленно
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	По мере выявления
Утепление трубопроводов	По мере выявления
Проверка исправности канализационной вытяжки	Один раз в год
Профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	Два раза в год
Устранение засоров общедомовой канализационной сети	По мере выявления
Утепление трубопроводов в технических подпольях	По мере выявления
в) Электроснабжение:	
Обходы и осмотры систем (в т.ч.наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	По графику
Замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводнораспределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	По мере выявления в течение трёх часов; в течение семи суток
Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	По мере выявления в течение семи суток
Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	Четыре раза в год
Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	По мере выявления нарушений
г) Обслуживание канализационной насосной станции:	
1.3.Аварийное обслуживание:	
а) Водопровод и канализация:	
Устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей

Устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) Центральное отопление:	
Устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) Электроснабжение:	
Замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключённых участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском систем после устранения неисправности	По необходимости
2. Работы по текущему ремонту	
2.1. Фундаменты:	
Заделка и расшивка швов, трещин фундаментов, стен и др. устранение местных деформаций путём перекладки, усиления, стяжки и др.	по мере выявления дефектов
Восстановление повреждённых участков гидроизоляции фундаментов	
Ремонт вентиляционных продухов	
2.2. Фасады:	
Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	по мере выявления дефектов
Восстановление отдельных простенков, перемычек, козырьков	
Утепление промерзающих участков стен	
Ремонт и окраска фасадов	
2.3. Перекрытия:	
Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков между балочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	по мере выявления дефектов
2.4. Крыши:	

Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешётки	по мере выявления дефектов
Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, колпаки и зонты над трубами и проч.	
Устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт входных дверей в местах общего пользования	по мере выявления дефектов
Установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
2.6. Стены и перегородки:	
Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	по мере выявления дефектов
Заделка трещин перегородок	
Восстановление повреждённых участков штукатурки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
Заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
2.7. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды:	
Заделка выбоин, трещин ступеней бетонных лестниц и площадок	по мере выявления дефектов
Частичная замена и укрепление металлических перил	
Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды	
Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
2.8. Внутренняя отделка:	
Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов
2.9. Центральное отопление:	

Смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, секции отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	по мере выявления дефектов
Утепление труб, приборов, расширительных баков	
Восстановление разрушенной тепловой изоляции	
2.10. Холодное водоснабжение:	
Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	по мере выявления дефектов
Смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
2.11. Канализация:	
Ремонт и замена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по мере выявления дефектов
2.12. Газоснабжение:	
Ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по мере выявления дефектов
2.13. Электроснабжение и электрические устройства:	
Замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	по мере выявления дефектов
Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
2.14. Вентиляция:	
Ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	по мере выявления дефектов
Ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
2.15. Специальные общедомовые технические устройства:	
Ремонт и замена почтовых ящиков	по мере выявления дефектов

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	
---	--

Внимание - приведенный перечень работ является примерным. Может меняться по согласованию с собственниками помещений.

ЗАЯВКА

на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами

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 вернуть
на счет:

(реквизиты банковского счета)

2. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

б) копию лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Курской области.

(подпись)

ф.и.о.)

"__" _____ 20__ г

М.П.

Расчет обеспечения исполнения обязательств

Лот № 1

ул. К.Маркса, д.25/ 1 Б				
Общая площадь жилых помещений, м ²		528,6		
№ п/п	Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома	Условия выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Цена работ и услуг на 1 кв.м. площади
1	Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома	Санитарное содержание лестничных клеток; уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества; содержание конструктивных элементов; содержание крыш. Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; техническое обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных услуг, снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг, непредвиденные ремонты и т.д. дома	20107,94	3,17
2	Содержание и ремонт жилья многоквартирного дома	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения	11417,76	1,80

3	Управление многоквартирным домом	<p>Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг, сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан и др.</p>	10275,98	1,62
<i>ВСЕГО стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме:</i>			41801,68	6,59

ул. 25-го Октября, д.3

Общая площадь жилых помещений, м ²		564,9		
№ п/п	Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома	Условия выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Цена работ и услуг на 1 кв.м. площади
1	Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома	Санитарное содержание лестничных клеток; уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества; содержание конструктивных элементов; содержание крыш. Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; техническое обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных услуг, снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг, непредвиденные ремонты и т.д. дома	21488,80	3,17
2	Содержание и ремонт жилья многоквартирного дома	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения	12201,84	1,80

3	Управление многоквартирным домом	<p>Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг, сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан и др.</p>	10981,66	1,62
<i>ВСЕГО стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме:</i>			44672,3	6,59

ул. Р.Люксембург, д.80

Общая площадь жилых помещений, м ²		4653,8		
№ п/п	Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома	Условия выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Цена работ и услуг на 1 кв.м. площади
1	Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома	Санитарное содержание лестничных клеток; уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества; содержание конструктивных элементов; содержание крыш. Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; техническое обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных услуг, снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг, непредвиденные ремонты и т.д. дома	177030,55	3,17
2	Содержание и ремонт жилья многоквартирного дома	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения	100522,08	1,80

3	Управление многоквартирным домом	<p>Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг, сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан и др.</p>	90469,87	1,62
<i>ВСЕГО стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме:</i>			368022,50	6,59

Приложение № 6
к конкурсной документации на открытый
конкурс по отбору управляющей
организации для управления
многоквартирным домом

ПРОЕКТ

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Рыльск

«___» _____ 20__ г.

(Наименование юридического лица)

именуемое(ый) в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____,
(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя юридического лица)
действующего на основании _____, с одной стороны,
(устава, доверенности и т.п.)

и _____
(наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя, фамилия, имя, отчество
физического лица)

собственник помещения в многоквартирном доме, расположенным по адресу: _____ обл., г.
Рыльска, ул. _____, д. _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,
далее именуемые «Стороны», руководствуясь [ст. 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации,
[Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил
содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за
содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по
управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего
качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», [Приказом](#)
Минрегиона России от 27.06.2012 № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного
договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления
коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме»,
[Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении
стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления
многоквартирными домами» заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: _____ обл., г.
Рыльска, ул. _____, д. _____ (протокол конкурса от «___» _____ 201__ г.) и условиях,
определённых конкурсной документацией.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом
Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего
имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого
помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего
имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими
установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от
13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за
содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и
пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской
Федерации от 06.05.2011 № 354, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными
постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 (далее - Правила пользования жилыми
помещениями), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными
постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации
жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет и цель Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Собинка, ул. _____ д. _____ (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2 к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

Изменения в перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.

Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении № 2 обязательств становится невозможным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

2.6. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее _____
(не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора).

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении № 2 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю собственников помещений заверенные ею копии устава, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы - копии соответствующих документов.

3.1.4. Предоставлять Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение,

газоснабжение, в том числе в случае, если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.5. Обеспечивать предоставление Собственнику и пользователям помещений иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания собственников помещений (ненужное зачеркнуть).

3.1.6. Информировать Собственника помещений о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг, предусмотренных в подпунктах 3.1.4 и 3.1.5 настоящего Договора.

3.1.7. Доводить до сведения Собственника помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственника помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте Управляющей организации.

3.1.8. Представлять Собственнику помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов с представлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Регулярно с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием собственников помещений представителя проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.10. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственниками помещения, пользователями помещений, нанимателями жилых помещений и другими лицами.

Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.11. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год по согласованно приложению № 3 к настоящему Договору).

Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через уполномоченных представителей собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации.

По требованию собственников помещений Управляющая организация обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.14. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления (ненужное зачеркнуть) согласно перечню технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов (приложение №4).

По обращению Собственника помещения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

3.1.15. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.16. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы

_____, _____, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.19. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.20. При принятии собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств собственников помещений.

3.1.21. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.

3.1.22. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.23. Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 20 дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.24. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.26. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.27. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.28. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.29. Представлять Собственнику помещений платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.30. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.31. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.33. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.34. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.35. Нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

В течение действия указанных в приложении № 2 к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.36. Нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику помещения в результате действий управляющей организации или привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

3.1.37. Не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия собственника помещения - субъекта персональных данных.

3.1.38. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения

время, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.4. Взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

3.2.4.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. Вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. По решению общего собрания собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих(-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.8. Требовать с Собственника помещения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке и установленные сроки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек.

3.2.9. Принимать меры по взысканию с Собственника помещения платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.10. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, предоставление отдельных коммунальных ресурсов.

3.2.12. Представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные

секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

3.3.2.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.2.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ 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.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения(-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.3.5. Давать согласие на использование, обработку и передачу своих персональных данных.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему

договору.

3.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.9. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.4.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.4.10. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.11. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.12. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. По настоящему Договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается равным размеру платы, определенной по результатам конкурса № ____ от «___» _____ 201_г.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора составляет (_____) рублей/кв. м.

4.4. Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании решения общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.7. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.8. В случае представления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки представления платежного документа.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.11. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3-х рабочих дней информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему Договору. К такой информации относится: общая информация об управляющей организации; основанные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения договора управления; сведения о выполняемых работах (услугах) по содержанию и ремонту общего имущества; порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, его стоимости, а также о ценах (тарифах) на

коммунальные ресурсы.

5.2. Собственники вправе ежегодно в течение первого квартала текущего года ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведениями о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5.3. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.4. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.5. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

5.5.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.5.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

5.5.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.5.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.6. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.7. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя представление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.8. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями собственников помещений, выбранными общим собранием собственников помещений, в том числе:

- а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;
- б) на конец очередного года действия настоящего Договора;
- в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон.

6. Разрешение споров и ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Мерой обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации по настоящему договору является в соответствии с п.43 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

6.3. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и пользователей помещений вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, непредоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

6.4. В случае непредоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.6. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.7. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, дарения, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления;

в) на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая

организация не выполняет условия Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет или зачесть их как авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Срок действия договора составляет 1 год. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до _____.

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

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или иного установленного такими договорами срока не приступила к их 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. Прочие условия

9.1. Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

приложение № 1 "Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома";

приложение № 2 "Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме";

приложение № 3 "Отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом";

приложение № 4 "Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов".

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Собственник	Управляющая организация
	Юридический адрес: _____
	Почтовый адрес: _____
	ИНН/КПП _____
	Р/с _____
	БИК _____
	должность _____
_____ / _____	_____ / _____

подпись Ф.И.О.	подпись Ф.И.О.
« ____ » _____ 20__ г.	« ____ » _____ 20__ г.

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом
Характеристика
многоквартирного дома № _____ по ул. _____ города _____
(общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора)

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа нет _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
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 нет _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем _____ куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
20. Количество лестниц _____ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)

кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров

кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)

кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы окна двери		
8. Отделка внутренняя наружная		

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
<p>9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</p> <p>ванны напольные</p> <p>электроплиты</p> <p>телефонные сети и оборудование</p> <p>сети проводного радиовещания</p> <p>сигнализация</p> <p>мусоропровод</p> <p>лифт</p> <p>вентиляция</p> <p>(другое)</p>		
<p>10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</p> <p>электроснабжение</p> <p>холодное водоснабжение</p> <p>горячее водоснабжение</p> <p>водоотведение</p> <p>газоснабжение</p> <p>отопление (от внешних котельных)</p> <p>отопление (от домовой котельной) печи</p> <p>калориферы</p> <p>АГВ</p>		
<p>11. Крыльца</p>		

И.о. начальника отдела ЖКХ, градостроительства и земельных правоотношений

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

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

Н.В.Ванярко

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

“ ” 20 г.

_____ — —

М.П.

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом

Перечень

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории МО «город Рыльск» Рыльского района Курской области

<i>Наименование работ</i>	<i>Периодичность</i>
1	2
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
а) Стены и фасады:	
Плановые и частичные осмотры	Два раза в год
Восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации, укрепление козырьков	По мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) Крыши и водосточные системы:	
Плановые и частичные осмотры	Два раза в год
Уборка мусора и грязи с кровли	Два раза в год
Удаление снега и наледи с кровель	В зимний период по мере необходимости
Укрепление и ремонт оголовков дымовых, вентиляционных труб	По мере выявления
Ремонт и закрытие слуховых окон, люков входов на чердак	Один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
Проверка исправностей оголовков дымоходов, с регистрацией результатов в журнале	Два раза в год
в) Оконные и дверные заполнения	
Плановые и частичные осмотры	Два раза в год
Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабоукрепленных стёкол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры в местах общего пользования	По плану — один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов

Укрепление или регулировка пружин на входных дверях	По плану — один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов; в зимнее время — в течение одних суток; в летнее время — в течение трёх суток
Закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	По мере выявления
Закрытие и раскрытие продухов	Два раза в год
2) Печи, очаги, вентканалы:	
Осмотры и очистка , вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, др.) : кирпичные, асбоцементные вентляц.каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	По плану — один раз в год, при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов) один раз в три месяца
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	по мере выявления дефектов
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) Центральное отопление:	
Сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	Два раза в год
Консервация и расконсервация систем центрального отопления	Два раза в год
Замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры, включая жилые помещения	Планово — один раз в год при сезонной подготовке по мере выявления
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	По мере возникновения неисправностей
Наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	Один раз в год по мере выявления
Уплотнение стонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	По мере выявления
Гидропневматическая промывка (с 3-5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	Один раз в год
Очистка грязевиков, воздухооборников, вантузов	Один раз в год
Слив воды II, наполнение водой системы отопления	По мере выявления дефектов
Утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	По мере выявления дефектов

б) Водопровод и канализация:	
Сезонные обходы и осмотры систем	Один раз в год
Ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), включая жилые помещения	Планово-один раз в год по мере выявления
Устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения	По мере выявления
Прочистка трубопроводов холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	По мере выявления
Устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения	По мере выявления немедленно
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	По мере выявления
Утепление трубопроводов	По мере выявления
Проверка исправности канализационной вытяжки	Один раз в год
Профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети, включая жилые помещения	Два раза в год
Устранение засоров общедомовой канализационной сети	По мере выявления
Утепление трубопроводов в технических подпольях	По мере выявления
в) Электроснабжение:	
Обходы и осмотры систем (в т.ч.наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	По графику
Замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводнораспределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	По мере выявления в течение трёх часов; в течение семи суток
Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	По мере выявления в течение семи суток
Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	Четыре раза в год
Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	По мере выявления нарушений
г) Обслуживание канализационной насосной станции:	
1.3.Аварийное обслуживание:	
а) Водопровод и канализация:	

Устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) Центральное отопление:	
Устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) Электроснабжение:	
Замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключённых участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском систем после устранения неисправности	По необходимости
2.Работы по текущему ремонту	
2.1. Фундаменты:	
Заделка и расшивка швов, трещин фундаментов, стен и др.устранение местных деформаций путём перекладки, усиления, стяжки и др.	по мере выявления дефектов
Восстановление повреждённых участков гидроизоляции фундаментов	
Ремонт вентиляционных продухов	
2.2. Фасады:	
Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	по мере выявления дефектов
Восстановление отдельных простенков, перемычек, козырьков	
Утепление промерзающих участков стен	
Ремонт и окраска фасадов	

2.3. Перекрытия:	
Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков между балочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	по мере выявления дефектов
2.4. Крыши:	
Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешётки	по мере выявления дефектов
Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, колпаки и зонты над трубами и проч.	
Устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт входных дверей в местах общего пользования	по мере выявления дефектов
Установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
2.6. Стены и перегородки:	
Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	по мере выявления дефектов
Заделка трещин перегородок	
Восстановление повреждённых участков штукатурки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	
Заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
2.7. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды:	
Заделка выбоин, трещин ступеней бетонных лестниц и площадок	по мере выявления дефектов
Частичная замена и укрепление металлических перил	

Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды	
Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
2.8. Внутренняя отделка:	
Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов
2.9. Центральное отопление:	
Смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, секции отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	по мере выявления дефектов
Утепление труб, приборов, расширительных баков	
Восстановление разрушенной тепловой изоляции	
2.10. Холодное водоснабжение:	
Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	по мере выявления дефектов
Смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
2.11. Канализация:	
Ремонт и замена отдельных участков трубопроводов в пределах границ эксплуатационной ответственности, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по мере выявления дефектов
2.12. Газоснабжение:	
Ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по мере выявления дефектов
2.13. Электроснабжение и электрические устройства:	
Замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	по мере выявления дефектов
Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	

Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
2.14. Вентиляция:	
Ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	по мере выявления дефектов
Ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
2.15. Специальные общедомовые технические устройства:	
Ремонт и замена почтовых ящиков	по мере выявления дефектов
Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	

Внимание - приведенный перечень работ является примерным. Может меняться по согласованию с собственниками помещений.

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям ч. 1.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и утвержденным Правительством РФ правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;

б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанного с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством РФ правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанного с этим снижения платы за коммунальные услуги;

д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и сведения о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

е) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ;

ж) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;

з) случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;

и) информация о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

к) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ ТАКИМ ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ

I. Перечень технической документации

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
	I. Техническая документация на многоквартирный дом		
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	<p>Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:</p> <p>4.1. Инженерных коммуникаций.</p> <p>4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета.</p> <p>4.3. Общих (квартирных) приборов учета.</p> <p>4.4. Комнатных приборов учета электрической энергии.</p> <p>4.5. Индивидуальных приборов учета.</p> <p>4.6. Механического оборудования.</p> <p>4.7. Электрического оборудования.</p> <p>4.8. Санитарно-технического оборудования.</p> <p>4.9. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования.</p>		

	4.10. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 1 июля 2007 г.)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
1.	Кадастровый план (карта) земельного участка (включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством)		
2.	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме		
3.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП (включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством)		
4.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
5.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
6.	Акты освидетельствования скрытых работ		
7.	Протокол измерения шума и вибрации		

8.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
9.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
10.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
11.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
12.	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
13.	Иные документы, определенные решением общего собрания собственников помещений		

Собственник	Управляющая организация
	Юридический адрес: _____
	Почтовый адрес: _____
	ИНН/КПП _____
	Р/с _____
	БИК _____
	должность _____
_____ / _____	_____ / _____
подпись Ф.И.О.	подпись Ф.И.О.
« ____ » _____ 20__ г.	« ____ » _____ 20__ г.
М.П.	М.П.