

Приложение 3
к Приказу Начальника УЖКХ
г. Таганрога
от _____ № _____

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА № 16
ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ В Г. ТАГАНРОГЕ
В 2015 ГОДУ**

**г. Таганрог
2015 год**

№ п/п	Оглавление	Стр.
1	Общие положения	3
2	Требования к участникам открытого конкурса	4
3	Разъяснения положений конкурсной документации	5
4	Внесение изменений в конкурсную документацию	5
5	Отказ от проведения конкурса	5
6	Требования к содержанию и форме заявки на участие в конкурсе	6
7	Подача заявок на участие в конкурсе	7
7.1	Сроки порядок подачи и регистрации заявок на участие в конкурсе	7
7.2	Изменение заявок на участие в конкурсе	7
7.3	Отзыв заявок на участие в конкурсе	8
7.4	Заявки на участие в конкурсе поданные с опозданием	9
7.5	Обеспечение заявок на участие в конкурсе	9
8	Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе	10
8.1	Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе	10
8.2	Разъяснения предложений и запрет изменения заявок на участие в конкурсе при вскрытии конвертов с заявками	10
9	Рассмотрение заявок на участие в конкурсе	11
10	Критерии оценки заявок на участие в конкурсе и порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе	12
11	Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам проведения конкурса	13
11.1	Срок заключения договора	13
11.2	Обеспечение исполнения обязательств	13
11.3	Права и обязанности победителя конкурса	14
11.4	Права и обязанности организатора конкурса	14
12	Обеспечение защиты прав и законных интересов участников конкурса	14
13	Осмотр претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса	15
14	Информационная карта	15
15	Приложение №1 – перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса -перечень дополнительных работ и услуг	26
16	Приложение №2 – Образцы форм и документов для заполнения участниками конкурса	39
17	Приложение №3 – Инструкция по заполнению заявки на участия в конкурсе	44
18	Приложение №4 – Проект договора управления многоквартирными домами	45
19	Приложение №5 – Расписка о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом	85
20	Приложение № 6 – Перечень и характеристика лотов	86

1. Общие положения

1.1. Законодательное регулирование:

Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии со следующими нормативными актами:

- Жилищным кодексом Российской Федерации,
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»,
- Постановлением Мэра города Таганрога от 09.11.2007 № 4251 «О возложении функций организатора конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на Управление жилищно-коммунального хозяйства и транспорта г. Таганрога».

1.2. Термины, используемые в конкурсной документации:

Организатор конкурса: Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога (далее – организатор конкурса)

Комиссия по размещению заказа (конкурсная комиссия): Коллегиальный орган, созданный в целях осуществления функций по вскрытию конвертов с заявками на участие в конкурсе, отбору участников конкурса, рассмотрению, оценке и сопоставлению заявок на участие в конкурсе, определению победителя конкурса, ведению протокола вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе (далее – комиссия).

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

Предмет конкурса: право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса.

Объект конкурса: общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс.

Управляющая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании результатов конкурса.

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

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

Участник конкурса – претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

1.3. Место, сроки и условия проведения конкурса указаны в Информационной карте конкурса.

1.4. Начальная (максимальная) цена контракта (цена лота) указана в Информационной карте конкурса. Данная цена не может быть превышена при заключении договора по итогам конкурса.

1.5. Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом. Цена договора фиксирована на один календарный год и может быть изменена только один раз в год, на начало года, с учетом предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги, установленных законодательными и нормативными актами. Цена договора включает в себя все затраты,

налоги, сборы и иные обязательные платежи, подлежащие уплате в связи с выполнением договора.

1.6. Источник финансирования: платежи собственников помещений за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленные из расчета 1 кв.метра общей площади жилого помещения.

1.7. Форма, сроки и порядок оплаты услуг по управлению многоквартирным домом определяются в проекте договора, приведенном в приложении 4 к настоящей конкурсной документации, и указаны в Информационной карте конкурса.

1.8. Порядок проведения осмотров объекта конкурса: организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанным в извещении о проведении конкурса, организует проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.

1.9. Участник конкурса несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в конкурсе, участием в конкурсе и заключением договора.

1.10. Преимуществ на участие в конкурсе не предоставляется.

2. Требования к участникам открытого конкурса

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

2.2. Участники конкурса должны соответствовать следующим обязательным требованиям:

- соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- непроведение в отношении претендента процедуры банкротства либо в отношении претендента – юридического лица процедуры ликвидации;
- неприостановление деятельности претендента в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе;
- отсутствие у претендента задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе не вступило в силу;
- отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70% балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;
- внесение претендентом на счет, указанный в информационной карте, 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 информационной карте.

2.3. Организатор конкурса вправе отстранить претендента от участия в конкурсе на любом этапе его проведения вплоть до заключения договора в следующих случаях:

- в случае непредоставления документов, либо установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных претендентом в составе заявки на участие в конкурсе;

- в случае несоответствия требованиям, установленным в п.п. 2.2 настоящей конкурсной документации, установления факта проведения ликвидации участника конкурса - юридического лица или проведения в отношении претендента – юридического лица, индивидуального предпринимателя процедуры банкротства;
- в случае несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации.

3. Разъяснения положений конкурсной документации

3.1. При проведении конкурса какие-либо переговоры организатора конкурса или конкурсной комиссии с участником конкурса не допускаются. В случае нарушения указанного положения конкурс может быть признан недействительным в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Организатор конкурса вправе давать разъяснения положений конкурсной документации.

3.2. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней со дня поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить в письменной форме разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к заказчику не позднее, чем за два рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе на бумажном носителе по адресу, указанному в запросе.

3.3. В течение одного рабочего дня со дня направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса на сайте <http://www.torgi.gov.ru> с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

4. Внесение изменений в конкурсную документацию

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

4.2. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения опубликовываются в газете «Таганрогская правда» и в течение двух дней размещаются на сайте <http://www.torgi.gov.ru> и направляются письмами всем претендентам, которым была предоставлена конкурсная документация.

4.3. Претенденты, использующие конкурсную документацию с сайта <http://www.torgi.gov.ru>, самостоятельно отслеживают возможные изменения, внесенные в извещение о проведение открытого конкурса и в конкурсную документацию, размещенные на сайте <http://www.torgi.gov.ru>.

Организатор конкурса не несет ответственности в случае, если претендент не ознакомился с изменениями, внесенными в извещение о проведении конкурса и конкурсную документацию размещенными и опубликованными надлежащим образом.

5. Отказ от проведения конкурса

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

5.2.Извещение об отказе от проведения открытого конкурса размещается организатором конкурса на сайте <http://www.torgi.gov.ru> в течение двух дней со дня принятия решения об отказе от проведения открытого конкурса. В течение двух дней со дня принятия указанного решения организатором конкурса вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе и соответствующие уведомления направляются всем претендентам, подавшим заявки на участие в конкурсе. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обязаны направить или вручить под расписку всем претендентам, участникам конкурса уведомление об отказе от проведения конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников конкурса).

5.3.Организатор конкурса возвращает претендентам, участникам конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения конкурса.

6. Требования к содержанию и форме заявки на участие в конкурсе

6.1. Заявка на участие в конкурсе (**приложение 2** к настоящей конкурсной документации, далее – заявка) должна содержать:

1) сведения и документы о претенденте, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, электронный адрес;

б) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица; выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей для индивидуального предпринимателя;

в) в случае, если заявка подписывается не руководителем претендента, к ней должен быть приложен документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени претендента, подавшего заявку на участие в конкурсе;

г) 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:

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

б) копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

в) документы, подтверждающие соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

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.

6.2. Представленные в составе заявки документы не возвращаются претенденту, участнику конкурса.

7. Подача заявок на участие в конкурсе

7.1. Срок и порядок подачи и регистрации заявок на участие в конкурсе

7.1.1. Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе по форме, предусмотренной [приложением № 2](#) к настоящей конкурсной документации. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

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

7.1.3. Прием заявок заканчивается в день вскрытия конвертов с заявками, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении открытого конкурса (с учетом всех изменений извещения о проведении конкурса, являющихся неотъемлемой частью извещения о проведении конкурса) и Информационной карте конкурса.

7.1.4. Заявки на участие в конкурсе до последнего дня срока подачи заявок на участие в конкурсе (исключая последний день подачи заявок на участие в конкурсе) подаются по адресу, указанному в извещении о проведении открытого конкурса и Информационной карте конкурса. В день окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, такие заявки подаются на заседании комиссии непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе по адресу, по которому осуществляется вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, указанному в извещении о проведении открытого конкурса после объявления присутствующим при вскрытии конвертов с заявками о возможности подать заявки, изменить или отозвать поданные заявки.

7.1.5. . Претендент при отправке заявки по почте, несет риск того, что его заявка будет доставлена по неправильному адресу и признана опоздавшей.

Каждый конверт с заявкой, поступивший в срок, указанный в пунктах 7.1.1, Конкурсной документации, регистрируется организатором конкурса.

7.1.6. Каждый поступивший конверт с заявкой на участие в конкурсе также маркируется путем нанесения на конверт регистрационного номера, соответствующего номеру в журнале регистрации.

Поступившие конверты с заявками регистрируются в Журнале регистрации заявок на участие в конкурсе, в порядке поступления конвертов с заявками. Запись регистрации конверта должна включать регистрационный номер заявки, дату, время, способ подачи, подпись и расшифровку подписи лица, вручившего конверт должностному лицу заказчика.

По требованию претендента выдается расписка о получении такой заявки по форме согласно [приложению № 5](#).

7.1.7. Заявки на участие в конкурсе, оформленные в соответствии с пунктом 6.1 конкурсной документации, подаются претендентами в порядке и сроки, указанные в пункте 7.1 конкурсной документации и в Информационной карте конкурса.

7.1.8. Претендент подает заявку на участие в конкурсе в запечатанном конверте. На таком конверте указывается наименование открытого конкурса, на участие в котором подается данная заявка, следующим образом: «Заявка на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

7.2. Изменения заявок на участие в конкурсе

7.2.1. Претендент вправе изменить заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

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

7.2.3. Заявки на участие в конкурсе изменяются в следующем порядке.

Изменения заявки на участие в конкурсе подаются в запечатанном конверте. На соответствующем конверте указываются: наименование открытого конкурса и регистрационный номер заявки в следующем порядке: «Изменение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Регистрационный номер заявки».

На изменениях заявки на участие в конкурсе должен быть указан регистрационный номер заявки.

До последнего дня подачи заявок, установленного в пункте 7.1 Конкурсной документации, изменения заявок на участие в конкурсе подаются по адресу, указанному в извещении о проведении конкурса (с учетом всех изменений извещения о проведении конкурса, являющихся неотъемлемой частью извещения о проведении конкурса) и в Информационной карте конкурса. В день окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, изменения заявок на участие в конкурсе подаются на заседании конкурсной комиссии непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Изменения заявок на участие в конкурсе регистрируются в Журнале регистрации заявок на участие в конкурсе.

7.2.4. После окончания срока подачи заявок не допускается внесение изменений в заявки.

7.2.5. Конверты с изменениями заявок вскрываются комиссией одновременно с конвертами с заявками на участие в конкурсе.

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

7.3. Отзыв заявок на участие в конкурсе

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

7.3.2. Заявки на участие в конкурсе отзываются в следующем порядке.

Претендент подает в письменном виде уведомление об отзыве заявки, содержащее информацию о том, что он отзывает свою заявку. При этом в соответствующем уведомлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация: наименование конкурса, регистрационный номер заявки на участие в конкурсе, дата, время и способ подачи заявки на участие в конкурсе.

Заявление об отзыве заявки на участие в конкурсе должно быть скреплено печатью и заверено подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) и собственноручно подписано физическим лицом - претендентом.

До последнего дня подачи заявок на участие в конкурсе, заявления об отзыве заявок на участие в конкурсе подаются по адресу, указанному в извещении о проведении конкурса и Информационной карте конкурса.

В день окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, заявки на участие в конкурсе отзываются на заседании конкурсной комиссии непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе по адресу, по которому осуществляется вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, указанному в извещении о проведении открытого конкурса.

7.3.3. Отзывы заявок на участие в конкурсе регистрируются в Журнале регистрации заявок на участие в конкурсе в порядке, установленном в пункте 7.1 Конкурсной документации.

7.3.4. Заявки на участие в конкурсе, отозванные до окончания срока подачи заявок на участие

в конкурсе считаются не поданными.

7.3.5. После окончания срока подачи заявок не допускается отзыв заявок на участие в конкурсе.

7.3.6. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе денежные средства претенденту, отзывавшему заявку на участие в конкурсе, в течение пяти дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки на участие в конкурсе.

7.4. Заявки на участие в конкурсе, поданные с опозданием

7.4.1. Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, в день их поступления возвращаются организатором конкурса претендентам.

7.4.2. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства указанным лицам в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.

7.5. Обеспечение заявок на участие в конкурсе

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

7.5.2. Каждый претендент, подающий заявку на участие в конкурсе, вносит средства на указанный в информационной карте счет.

7.5.3. Факт внесения претендентом денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе подтверждается платежным поручением (квитанцией в случае наличной формы оплаты) с отметкой банка об оплате.

7.5.4. Соответствующее платежное поручение с отметкой банка об оплате должно быть подано претендентом в составе документов, входящих в заявку на участие в конкурсе.

7.5.5. В случае отсутствия в составе заявки указанного выше платежного поручения (квитанции об оплате, оригинальной выписки из банка) с отметкой банка об оплате, претенденту, подавшему соответствующую заявку, отказывается в допуске к участию в конкурсе в соответствии с пунктом 9.4 настоящего Раздела.

7.5.6. Организатор конкурса возвращает претендентам денежные средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный в заявке, поданной соответствующим участником размещения заказа в следующих случаях и в следующие сроки:

- в течение пяти дней со дня принятия организатором конкурса решения об отказе от проведения открытого конкурса;
- в течение пяти дней со дня поступления организатору конкурса уведомления об отзыве претендентом заявки на участие в конкурсе с соблюдением положений пункта 7 конкурсной документации;
- в течение пяти дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе претенденту, которому(ым) отказано в допуске к участию в конкурсе;
- в течение пяти дней со дня подписания протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе участникам конкурса, которые участвовали в конкурсе, но не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер;
- в течение пяти дней со дня подписания протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе претендентам, заявки на участие в конкурсе которых получены после окончания приема конвертов с заявками на участие в конкурсе и возвращены;

- участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в течение пяти дней со дня заключения договора с победителем конкурса или с таким участником конкурса;
 - Единственному участнику конкурса в течение 5 рабочих дней с даты предоставления организатору конкурса подписанного им проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.
- 7.5.7. Денежные средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются в случае уклонения победителя конкурса или участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, от заключения договора.

8. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе

8.1. Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе

8.1.1. Публично в день, во время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса (с учетом всех изменений извещения о проведении конкурса, являющихся неотъемлемой частью извещения о проведении конкурса) и Информационной карте конкурса, конкурсной комиссией вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе.

Претенденты (их уполномоченные представители) вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе. Уполномоченные представители участников предоставляют документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени претендента. Уполномоченные представители претендентов, присутствующие при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе должны предоставить доверенность, выданную от имени претендента.

8.1.2. Все присутствующие при вскрытии конвертов лица регистрируются в Листе регистрации представителей претендентов и иных лиц, составляемом и подписываемом секретарем комиссии.

8.1.3. В день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе, но не раньше времени, указанного в пункте 8.1.1 конкурсной документации, комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе, изменить или отзвать поданные заявки до начала процедуры вскрытия конвертов.

8.1.4. Комиссией вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили до времени вскрытия заявок на участие в конкурсе.

8.1.5. Объявляются при вскрытии конвертов с заявками претендентов и заносятся в протокол вскрытия наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией.

8.1.6. Конкурсная комиссия ведет протокол вскрытия конвертов, который подписывается непосредственно после вскрытия.

8.1.7. Указанный протокол размещается организатором конкурса в день его подписания на сайте <http://www.torgi.gov.ru>.

8.1.8. Организатор конкурса осуществляет аудиозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любой претендент, присутствующий при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и видеозапись вскрытия таких конвертов.

8.2. Разъяснения предложений и запрет изменения заявок на участие в конкурсе при вскрытии конвертов с заявками

8.2.1. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений,

содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.2.2. Не допускается изменение претендентами и участниками конкурса положений представленных ими заявок на участие в конкурсе.

8.2.3. Комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять указанные в конкурсной документации требования к участникам конкурса.

8.2.4. Предоставленные претендентами разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

9. Рассмотрение заявок на участие в конкурсе

9.1. Комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией и соответствие претендентов требованиям, установленным в пункте 2 конкурсной документации.

9.2. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать семь дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

9.3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение:

- о признании претендента участником конкурса;
- об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе.

9.4. Претенденту отказывается в допуске к участию в конкурсе в случае:

- непредоставления определенных настоящей конкурсной документацией и Информационной картой конкурса документов в составе заявки на участие в конкурсе либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
- несоответствия требованиям, установленным в пункте 2 конкурсной документации;
- отсутствие в составе заявки платежного поручения с отметкой банка об оплате и внесении денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;
- несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации.

9.5. В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящей в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом. При непредоставлении организатору конкурса в срок, предусмотренный конкурсной документацией, подписанного участником конкурса проекта договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств такой участник конкурса признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом и средства, внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, не возвращаются.

9.6. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе комиссией ведется протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается организатором конкурса на сайте

<http://www.torgi.gov.ru>

9.7. Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

10. Критерии оценки заявок на участие в конкурсе и порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе

- 10.1. В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе..
- 10.2. Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 10.3. Участники конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящих в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.
- 10.4. Указанный в п.10.3 Участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса-отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.
- 10.5. В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса – суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.
- 10.6. Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.
- 10.7. В случае если после троекратного объявления в соответствии с пунктом 10.2. конкурсной документации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник признается победителем конкурса.
- 10.8. Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса. Указанный протокол составляется в 3-х экземплярах, один остается у организатора конкурса.
- 10.9. Указанный протокол размещается организатором конкурса в течение 1 рабочего дня с даты его подписания на сайте <http://www.torgi.gov.ru>.
- 10.10. Организатор конкурса в течение трех дней со дня подписания протокола передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления

многоквартирным домом.

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

11. Заключение договора управления многоквартирным домом по результатам проведения конкурса

11.1.Срок заключения договора

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

11.1.2. В случае, если победитель конкурса в срок, предусмотренный п.11.1.1. настоящей конкурсной документации, не предоставил 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.

11.1.3. 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.

11.1.4. 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.

11.1.5. В случае если единственный участник конкурса признан 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.

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

11.1.7 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.

11.2.Обеспечение исполнения обязательств.

11.2.1. Договор заключается только после предоставления участником конкурса, с которым заключается договор, обеспечения исполнения обязательств.

Обеспечение реализуется в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов

ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу;

Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться:

- страхование ответственности управляющей организации;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита.

Способ обеспечения исполнения договора из перечисленных в настоящей части способов определяется участником конкурса самостоятельно.

11.2.2. Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертой цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца. Минимальный размер обеспечения указан в Информационной карте.

11.3.Права и обязанности победителя конкурса

11.3.1. Договор на управление многоквартирным домом заключается с победителем конкурса на условиях, указанных в поданной заявке на участие в конкурсе, в конкурсной документации.

11.3.2. 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 ГК РФ.

11.4.Права и обязанности организатора конкурса

11.4.1. Организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

11.4.2. 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.

12. Обеспечение защиты прав и законных интересов участников конкурса

12.1. Действия (бездействия) организатора конкурса, конкурсной комиссии могут быть обжалованы в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае возникновения любых противоречий, претензий, разногласий и споров, связанных с проведением конкурса, организатор конкурса и конкурсная комиссия

предпринимают усилия для урегулирования таких противоречий, претензий и разногласий в добровольном порядке.

13. Осмотр претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса

Организатор конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса организуют проведение таких осмотров 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.

14. ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА

Следующая информация и данные для конкретного конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом конкретизируют положения Конкурсной документации. При возникновении противоречия между положениями, закрепленными в Конкурсной документации, и настоящей Информационной карты, применяются положения Информационной карты

№ п\п	Наименование пункта и ссылка на пункт Конкурсной документации	СОДЕРЖАНИЕ ПУНКТА
1.	Наименование Организатора конкурса, контактная информация Пункт 1.2.	Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога (УЖКХ г. Таганрога) Адрес: 347900 г. Таганрог, ул. Петровская 73 Контактный тел.: 8(863-4) 319-196, факс 8(863-4) 319-194 Ивина Марина Михайловна Официальный сайт: http://www.torgi.gov.ru
2.	Вид и предмет конкурса: Пункт 1.2	Конкурс является открытым. Право заключения договоров управления многоквартирными домами.
3.	Объект конкурса Пункт 1.2	Общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах г. Таганрога, на право управления которыми проводится конкурс (Приложение № 6).
4.	Место, условия и сроки конкурса: Пункт 1.3	347900, г. Таганрог, ул. Петровская 73, каб. 401 в 15-00 20.07.2015-вскрытие конвертов с заявками, 24.07.2015 в 15-00, к.401 -конкурс Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио-видеозапись конкурса.
5.	Начальная цена договора (цена лота): Пункт 1.4	Начальная цена каждого лота указана в Перечне лотов и технических характеристиках многоквартирных домов (Приложение № 6). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и др. механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, др. параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг на 1кв.м.
6.	Валюта:	Российский рубль
7.	Язык заявки:	Русский
8.	Источник финансирования: Пункт 1.6	платежи собственников помещений за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, плата за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения, а также за коммунальные услуги.

9.	Форма, сроки и порядок оплаты работ, услуг: Пункт 1.7	плата собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, собственник вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.
10.	Участники конкурса: Пункт 2.1	Участником конкурса может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или индивидуальный предприниматель
11.	Преимущества, предоставляемые при участии в размещении заказа: Пункт 1.10.	Нет
12.	Форма заявки на участие в конкурсе: Пункт 6.	Претендент подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме в запечатанном конверте в установленные сроки и время приема. Приложение № 2
13.	Требования к предложениям о цене договора: Пункт 1.5	Цена договора фиксирована на один календарный год и может быть изменена только один раз в год, на начало года, с учетом предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги, установленных законодательными и нормативными актами. Цена договора включает в себя все затраты, налоги, сборы и иные обязательные платежи, подлежащие уплате в связи с выполнением договора. Изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом возможны только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

14.	<p>Требования участникам конкурса: Пункт 2.2</p>	<p>к</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ соответствие участников конкурса требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; ▪ непроведение в отношении участника конкурса процедуры банкротства либо процедуры ликвидации; ▪ неприостановление деятельности участника конкурса в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе; ▪ отсутствие у претендента конкурса задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов участника конкурса по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент конкурса считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжалует наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе не вступило в силу <p>отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.</p>
-----	--	--

15.	<p>Документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе: Пункт 6.1</p>	<p>1) сведения и документы о претенденте, подавшем такую заявку:</p> <ul style="list-style-type: none">а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, электронный адрес;б) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица; выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей для индивидуального предпринимателя;в) в случае, если заявка подписывается не руководителем претендента, к ней должен быть приложен документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени претендента, подавшего заявку на участие в конкурсе;г) реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе; <p>2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:</p> <ul style="list-style-type: none">а) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;б) копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;в) документы, подтверждающие соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. <p>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 содержаниеи ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. Представленные в составе заявки документы не возвращаются претенденту, участнику конкурса.</p>
-----	---	---

16.	Срок подачи заявок на участие в конкурсе: Пункт 7.1	Со дня размещения на сайте http://www.torgi.gov.ru о проведении открытого конкурса, окончательный срок подачи заявок – до 15-00 20.07. 2015 года
17.	Место подачи заявок на участие в конкурсе, а также изменения заявок на участие в конкурсе, заявления об отзыве заявок (адрес): Пункты 7.1.4, 7.1.5, 7.2.3, 7.3.2	347900, г. Таганрог, ул. Петровская 73, каб. 717
18.	Обеспечение заявки на участие в конкурсе: П. 7.5.	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в месяц, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.
19.	Банковские реквизиты для внесения обеспечения заявки	Каждый претендент, подающий заявку на участие в конкурсе, вносит средства на счет УЖКХ г. Таганрога: Банковские реквизиты: ИНН 6154074349 КПП 615401001 УФК по Ростовской области (Управление жилищно-коммунального хозяйства г.Таганрога) л/сч. 05583101930, р/сч: 40302810260153000908 в Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону) БИК 046015001 ОГРН 1036154002422
20.	Дата, время и место вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: Пункт 8.1.1	15-00 20.07.2015 Администрация города Таганрога, к.401

21.	<p>Критерии оценки заявок на участие в конкурсе и порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе: Пункт 10</p>	<p>- Цена договора. Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным конкурсной документацией. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.</p> <p>Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса. Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе. В случае если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому участнику конкурса проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Претенденты представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса предлагается суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в</p>
-----	--	---

		<p>конкурсной документации.</p> <p>В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. Указанный участник конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - отдельно для каждого объекта конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.</p> <p>В случае если общая стоимость определенных участником конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов конкурса - суммированная стоимость по всем объектам конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками конкурса, такой участник конкурса признается победителем конкурса.</p> <p>Участник конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.</p> <p>В случае если после троекратного объявления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник конкурса признается победителем конкурса.</p>
--	--	--

22.	<p>Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом: Пункт 11.1</p>	<p>Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней со дня размещения на официальном сайте протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.</p> <p>До заключения договоров со всеми собственниками необходимо заключить договор с представителем собственника выбранным на общем собрании.</p> <p>Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.</p>
23.	<p>Размер обеспечения исполнения договора: Пункт 11.2</p>	<p>Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается в размере пятидесяти процентов цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца.</p> <p>Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле: $O_{ou} = K \times (P_{oi} + P_{ku})$ где: O_{ou}-размер обеспечения исполнения обязательств; K- коэффициент, установленный организатором конкурса 0,5; P_{oi}-размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме; P_{ku} – размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов за предыдущий календарный год; в случае отсутствия таких сведений – исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.</p>

24.	<p>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</p>	<p>В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемым с одной стороны управляющей организацией, а с другой – от имени собственников помещений – избранным общим собранием представителей. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются представителю собственников, управляющей организации.</p>
24	<p>Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом</p>	<p>Управляющая организация обязана представлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение не позднее пяти рабочих дней с даты обращения документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг; - справки о сумме собранных с собственников помещений средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения; - справки о наличии и размере задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями; - справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; - сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т.ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.
25	Срок действия	Договор заключается сроком на 3 (три) года. Управляющая

	<p>договоров управления многоквартирным домом</p>	<p>организация направляет каждому Собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр договора управления, подписанный Управляющей организацией.</p> <p>Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию.</p> <p>Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в договоре даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собственниками.</p> <p>Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:</p> <ul style="list-style-type: none"> - большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ; - товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом; - другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 3 года после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течении 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению; - другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок. <p>Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица; - на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации; - на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения договора управления многоквартирным домом с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.
26	<p>Проект договора управления многоквартирным домом</p>	<p>Приложение №4 к конкурсной документации</p>

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

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;			
поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;			
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	по мере необходимости		
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:			

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;			
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;			
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.			
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:			
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;			
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости		
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам,			

отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;			
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;			
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;			
выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:			
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;			
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;			
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;			
выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;			
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными			

железобетонными колоннами;			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;			
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;			
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;			
выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
проверка кровли на отсутствие протечек;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;			
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	один раз в год при проведении		

	весеннего осмотра		
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;			
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	один раз в месяц		
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	один раз в неделю		
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;			
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;			
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;			
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	немедленно		
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:			
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;			
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;			
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;			
выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции	один раз в год при проведении		

лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;	весеннего осмотра		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по мере необходимости		
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам			
проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:			
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:			
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка	по мере необходимости		

плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	ти		
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.			
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:			
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;			
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;			
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:			

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;			
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;			
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;			
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;			
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;			
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости		
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:			
определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;	один раз в год при проведении весеннего осмотра		
устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);	немедленно		
очистка от сажи дымоходов и труб печей;	1 раз в год		
устранение завалов в дымовых каналах.	немедленно		
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:			
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;			
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и			

герметичности оборудования;			
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;			
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;			
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:			
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);			
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;			
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);			
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;			
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;			
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;			
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;			
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;			
очистка и промывка водонапорных баков			
проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;	1 раз в год при подготовке к работе в		

	зимних условиях		
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:			
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;			
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);			
удаление воздуха из системы отопления;			
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:			
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год		
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в месяц		
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по мере необходимости		
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.			
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:			
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;			
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;			
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.			
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в			

многоквартирном доме:			
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;			
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);			
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);			
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.			
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раз в неделю		
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц		
мытьё окон;			
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	1 раз в год		
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	1 раз в квартал		
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:			
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;			
сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	по мере необходимости		
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	в течение 5 часов после окончания снегопада		
очистка придомовой территории от наледи и льда;	постоянно		
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно		
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:			
подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в		

	неделю		
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно		
уборка и выкашивание газонов;			
прочистка ливневой канализации;			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	ежедневно		
26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:			
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	ежедневно		
вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;	по мере заполнения выгребной ямы		
вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории	по мере заполнения выгребной ямы		
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	ежедневно		
27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	постоянно		
28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	по мере возникновения аварий		

Примечание:

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется организатором конкурса.

Перечень дополнительных работ

№п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость
1	Обслуживание домофона	постоянно	35 руб./месяц с квартиры
2	Обслуживание системы видеонаблюдения	постоянно	40 руб./месяц с квартиры
3	Установка лавочек	по мере необходимости	1200 руб.-шт.
4	Установка урн	по мере необходимости	1000 руб. - шт.
5	Установка информационных досок	по мере необходимости	1000 руб. - шт.
6	Установка системы видеонаблюдения	однократно	16600 руб.-шт. -1 камера
7	Установка и замена энергосберегающих ламп	по мере необходимости	90 руб. шт.
8	Установка датчиков движения	по мере необходимости	200 руб./шт.
9	Полив клумб, зеленых насаждений	в летний период-2 раза в неделю	538,4 руб. в месяц
10	Асфальтирование придомовой территории	по мере необходимости	500 руб. /м.кв.

Образцы форм и документов для заполнения участниками конкурса.

Форма заявки на участие в конкурсе

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

1. Заявление об участии в конкурсе

организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации или Ф.И.О. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

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

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по следующим лотам:

№ лота, 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)

(подпись)

(ф.и.о.)

“ ____ ” _____ 20 ____ г
“ ____ ” _____ 0 ____ .

М.П.

Форма описи документов, представляемых для участия в конкурсе

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ

Представляемых для участия в _____ открытом конкурсе на _____ (указать наименование конкурса)

Настоящим (наименование участника конкурса) _____ подтверждает, что для участия в

_____ (наименование участника конкурса)

открытом конкурсе (указать наименование конкурса) _____ направляются нижеперечисленные документы:

№ п\п	Наименование	Кол-во страниц
1.	Заявка на участие в конкурсе	
	Доверенность	
	Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная ФНС России (для юридических лиц)	
	Выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная ФНС России (для индивидуальных предпринимателей)	
	Копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц)	
	Надлежащим образом заверенный перевод на русский язык, документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц)	
	Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе	
2.	Документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов	
	Документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе	
	Копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, установленным федеральным законодательство к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом	
	Копия утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период	
3.	Реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе	
	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	

	Копии действующих лицензий (в случае, если это установлено требованием о наличии соответствующих лицензий)	
	Другие документы, прикладываемые по усмотрению участником конкурса	

Форма Доверенность

На бланке организации
Дата, исх. номер

ДОВЕРЕННОСТЬ № _____

г. Таганрог

_____ (число, месяц и год выдачи доверенности прописью)

Участник конкурса

_____ (наименование организации)

доверяет

_____, (Ф.И.О., должность)

паспорт серии _____ № _____ выдан _____ «__» _____
_____ г.,

представлять интересы

_____ (наименование организации)

на конкурсе, проводимом Управлением жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

В целях выполнения данного поручения он уполномочен представлять конкурсной комиссии необходимые документы, подписывать и получать от имени доверителя все документы, связанные с его выполнением.

Подпись _____ удостоверяем.
(Ф.И.О. удостоверяемого) (подпись удостоверяемого)

Доверенность действительна по «__» _____ 20__ г.

Руководитель _____ (подпись) (_____) (фамилия , и ,о.)

Главный бухгалтер _____ (подпись) (_____) (фамилия , и ,о.)

М.П.

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА БАНКОВСКОЙ ГАРАНТИИ

(введено приказом МСА и ЖКХ от 23.11.2006 N 174)

Банковская гарантия в обеспечение исполнения договора (безусловная)

Кому: _____ (далее - Бенефициар) .
(указывается орган местного самоуправления)Поскольку _____ (далее - Принципал)
(указывается управляющая организация)принял на себя обязательство в соответствии с договором от _____ N _____
(далее - Договор) выполнить _____;

И поскольку в названном Договоре Вами (Бенефициаром) установлено, что Принципал должен предоставить банковскую гарантию признанного банка на сумму, определенную в указанном документе, в качестве обеспечения исполнения его обязательств в соответствии с Договором;

И поскольку _____ (далее - Гарант)
(указать банк, выдающий банковскую гарантию)

согласился предоставить Принципалу такую банковскую гарантию;

Настоящим мы заявляем, что являемся Гарантом и от имени Принципала несем перед Вами ответственность за исполнение обязательства на общую сумму _____, причем эта сумма подлежит выплате в тех валютах и в том пропорциональном соотношении, в которых выплачивается цена Договора. Мы обязуемся выплатить Вам (Бенефициару) после первого письменного запроса без споров и возражений сумму, как указано выше, не требуя от Вас доказательств или обоснования Вашего требования на определенную в данном документе сумму.

Настоящим мы освобождаем Вас от необходимости взыскивать названный долг с Принципала до предъявления требования нам.

Мы согласны с тем, что никакие изменения или дополнения или иной пересмотр положений Договора или работ по Договору или любых документов Договора, совершенные Вами (Бенефициаром) и Принципалом, никаким образом не освобождают нас от обязательства по данной гарантии, и мы настоящим отказываемся от предъявления прав на получение уведомлений о таких изменениях, дополнениях или пересмотре.

Данная гарантия выдана на срок до _____.

(подпись руководителя, печать Гаранта)

Инструкция по заполнению заявки на участие в конкурсе

1. Общие положения.

Заявку на участие в конкурсе может подать любое физическое или юридическое лицо, готовое выполнять работы по управлению многоквартирным домом (домами), выставляемыми на конкурс.

Заявка на участие в конкурсе представляется организатору конкурса в закрытом виде (в запечатанном конверте) в установленные им сроки и время приема. На конверте необходимо указать наименование юридического лица и данные его сотрудника, ответственного за участие в конкурсе, телефоны. Физическое лицо указывает свои фамилию, имя, отчество, телефоны.

По истечении установленного срока прием заявок прекращается.

Все документы, входящие в состав заявки, должны быть заполнены разборчиво.

Заявка на участие в конкурсе принимается и регистрируется организатором конкурса, до начала конкурса хранится в запечатанном конверте.

2. Подаваемая на конкурс заявка должна содержать следующую информацию:

-Заявление на участие в конкурсе.

-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;

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

- Копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

- 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.

Проект договора управления многоквартирными домами**ДОГОВОР № ____**

на управление общим имуществом в многоквартирном доме

г. Таганрог

« ____ » _____ 20__ г.

Управляющая организация _____,
(наименование предприятия)в лице _____,
(должность)

(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании устава, с одной стороны, и собственника помещений общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой площадью _____ кв. м, в многоквартирном доме по адресу: Ростовская область, г. Таганрог,

(адрес многоквартирного дома)

согласно списку (приложение № 1) (в лице уполномоченного представителя собственников) на основании протокола № _____ от _____ года открытого конкурса № 16 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Таганроге, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании протокола от « ____ » _____ 20__ г. № _____, открытого конкурса № 16 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в г. Таганроге.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.3. Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов:

- Жилищного кодекса РФ;

- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);

- Постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 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" (с изменениями и дополнениями от: 06.05.2011, 03.04.2013, 14.05.2013);

- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Госстроя России от 27. 09. 2003г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);
- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25, с последующими изменениями и дополнениями (далее Правила пользования жилыми помещениями);
- Постановления Правительства РФ от 06.02.06 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (с изм. и дополнениями от: 18.07.2007, 28.12.2011, 10.09.2012, 11.06.2013, 10.09.2013) ;
- Постановление Администрации города Таганрога 09.11.2007 № 4251 «О возложении функций организатора конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на Управление жилищно-коммунального хозяйства и транспорта г. Таганрога».
- Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";
- и иными нормативно-правовыми актами;

2. Предмет договора

- 2.1. Собственник передает с «__» _____ 20__ г., а Управляющая организация принимает в управление в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором общего имущества, принадлежащего Собственнику в многоквартирном доме, расположенном по адресу _____, именуемую в дальнейшем «Имущество» в соответствии с составом и техническими характеристиками многоквартирных домов.
- 2.2. По факту приема-передачи Сторонами составляется акт (приложение №2).
- 2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 6 к настоящему Договору.
- 2.4. Общая площадь многоквартирного дома составляет _____ м², площадь убираемой придомовой территории _____ м².
- 2.5. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с [приложением №4](#), [приложением №5](#) к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и другим пользующимся помещениями в данном доме лицам.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения граждан, проживающих в нем, жилищно-коммунальными услугами в соответствии с перечнем и тарифами, утвержденными органами местного самоуправления (согласно конкурсной документации конкурса № 16).
- 3.1.2. Для формирования условий предоставления жилищно-коммунальных услуг и обеспечения их выполнения Управляющая организация:
- определяет требуемые объемы предоставления жилищных и коммунальных услуг потребителям;
 - участвует в формировании объемов, перечня, а также периодичности проведения работ,

выполняемых в рамках утвержденного органами местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилья;

- осуществляет технический надзор за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств;
- осуществляет контроль и оценивает качество, соблюдение параметров и режима предоставления жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых подрядчиками и поставщиками, производит их оплату в соответствии с заключенными договорами;
- организует сбор платежей от потребителей за жилищно-коммунальные услуги;
- производит все виды работ по согласованию с нанимателями, арендаторами и собственниками.

3.1.3. Организовать взаимодействие с Собственником (или специально уполномоченным представителем Собственника) по вопросам планирования и приемки работ, а также контроля за параметрами качества коммунальных услуг выполняемых и предоставляемых Собственнику в рамках настоящего договора.

3.1.4. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.5. Осуществляет взаимодействие со специализированной организацией по учету зарегистрированных граждан в жилом помещении и приему документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Организовать работы по содержанию и текущему ремонту, в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» ([приложение № 3](#)), а также «Перечнем работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов» ([приложение № 4](#)).

3.1.7. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества Собственников жилого дома по отдельным решениям Собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.1.8. Заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг согласно Перечню ([приложение № 5](#)).

3.1.9. Предоставлять услуги по управлению жилым домом:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;
- организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;
- ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;
- организация проведения ежегодного отчетного собрания или других форм отчетности по согласованию с Собственниками.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее **15** рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем

размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.13. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Собственника на их устранение.

3.1.14. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.15. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в соответствии с регламентом работы Управляющей организации справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.17. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ по ремонту общего имущества собственников помещений внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. На основании письменного обращения Собственника предоставлять письменный отчет, составленный по форме согласно [приложению №7](#) к Договору. При отсутствии письменного обращения Собственника отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, предоставляется на общем собрании собственников помещений. Письменный отчет, составленный по форме согласно [приложению №7](#) к Договору, размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта о фактах нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.21. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, в течение 7-ми дней с момента заключения Договора, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся в наличии технической документации.

3.1.22. Вести и хранить техническую документацию ([приложение №9](#)), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной

управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.24. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.25. Применять предусмотренные действующим законодательством меры воздействия к подрядчикам и ресурсоснабжающим организациям, допустившим снижение качества работ и услуг.

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

3.1.27 Предоставить Собственнику гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита;
- поручительство.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.28 Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника 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.

3.1.29. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Управляющая организация оказывает иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, выполняемые за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности, и поступающую в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

3.2.2. Требовать от Собственника в установленном действующим законодательством порядке выполнения условий настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.2.4. Вносить предложения Собственнику по улучшению обеспечения граждан жилищно-

- коммунальными услугами, расширению их перечня.
- 3.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц, совершать юридические и фактические действия в интересах Собственника.
- 3.2.6. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственника с последующим утверждением на очередном общем собрании.
- 3.2.7. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим утверждением на очередном общем собрании понесенных расходов.
- 3.2.8. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома или управлением.
- 3.2.9. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении принимать необходимые меры по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.
- 3.2.10. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить при отсутствии общедомового прибора учета потребляемого ресурса расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.
- 3.2.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.3.2. Осуществлять контроль за соответствием утвержденных размеров оплаты содержания и ремонта жилья, а также управления общим имуществом многоквартирных домов объемам, перечню, периодичности и фактической стоимости выполнения работ.
- 3.3.3. При изменении экономических условий выполнения работ по содержанию и ремонту жилья, а также осуществления функции управления общим имуществом многоквартирных домов, выносить на рассмотрение общего собрания собственников жилых помещений новые размеры оплаты содержания и ремонта общего имущества многоквартирных домов.
- 3.3.4. Направлять Управляющей организации мотивированные возражения по предоставляемым ею отчетам не более чем в 14 дней срок с даты получения отчета.
- 3.3.5. Определить уполномоченного представителя Собственника для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.
- 3.3.6. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общей собственностью в многоквартирном доме, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения, в том числе жилые, отдельных собственников (нанимателей).
- 3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе являющегося общим имуществом, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения

доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям причиненные убытки, возмещаются Собственником, не обеспечившим доступ (отказавшего в доступе), в добровольном порядке либо взыскиваются в судебном порядке.

3.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

3.3.9. В установленном порядке согласовывать, в том числе с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

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

в) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, согласованных в установленном порядке.

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

При нарушении Собственником п.п. «а»-«ж» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Исполнителем, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.11. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.12. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения производить вывоз крупногабаритных и строительных отходов на основании заключенного договора со специализированной организацией.

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

о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещени(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.14. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.15. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организации её обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организации.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора за текущий календарный год.

3.4.6. Избрать на общем собрании уполномоченного представителя дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора.

4. Состав, объем и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

4.1. К работам по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, установленными органами местного самоуправления, в пределах тарифа, относятся:

4.1.1. содержание общего имущества многоквартирных домов, в том числе:

- придомовой территории;
- подъездов жилых домов;
- прочих элементов общего имущества многоквартирного дома;
- работы по дезинфекции, дезинсекции, дератизации жилищного фонда;
- работы по вывозу бытовых отходов;
- работе диспетчерской службы и проведение аварийных работ;

Содержание, объем и периодичность выполнения работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, установленные органами местного самоуправления приведены в [приложении № 3](#).

4.1.2. текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- ремонт жилищного фонда;

Содержание, объем и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, установленные органами местного самоуправления, приведены в [приложении № 4](#).

4.1.3. содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового хозяйства.

5. Состав, объем и режим предоставления коммунальных услуг

5.1. В состав коммунальных услуг, предоставляемых собственникам жилых помещений, относятся (в зависимости от степени благоустройства):

- водоснабжение;
- водоотведение (канализование);
- отопление;
- горячее водоснабжение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

5.2. Параметры предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям нормативных документов, а также настоящему договору.

5.3. При отклонении параметров качества предоставляемых коммунальных услуг от нормативных требований, осуществляется перерасчет стоимости услуг.

6. Порядок расчета по договору

6.1. Оплата содержания и ремонта мест общего пользования многоквартирного дома и коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется по счету-квитанции, доставляемой ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за отчетным, потребителям жилищно-коммунальных услуг.

6.2. Получателем средств от населения является организация с которой заключен договор, взаимодействующая с Управляющей организацией по отдельному договору и на условиях, определенных п. 1.4. настоящего договора.

6.3. Расчет величины оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется:

- за работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости содержания 1 кв. м общей площади жилья, установленной органами местного самоуправления и общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником;
- за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома - исходя из стоимости ремонта 1 кв. м общей площади жилья, установленной органами местного самоуправления и общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником;
- за пользование лифтом - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по эксплуатации лифтового хозяйства и общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником;
- за вывоз бытовых отходов - исходя из стоимости услуг специализированного предприятия по вывозу бытовых отходов (руб./куб. м) и нормы накопления, установленной органами местного самоуправления (куб. м/чел. в месяц или в год);
- за услуги управления - исходя из стоимости услуг управления (руб./кв. м общей площади жилья в месяц и общей площади жилого помещения, принадлежащего Собственнику);

- за коммунальные услуги - исходя из стоимости коммунальных услуг, установленных для ресурсоснабжающего предприятия в установленном порядке, и показаний приборов учета при их наличии или нормативов потребления, установленных органами местного самоуправления, при их отсутствии. Стоимость коммунальных услуг составляют:

- водоснабжение
- водоотведение (канализация)
- горячее водоснабжение (или подогрев воды)
- отопление
- электроснабжение
- газоснабжение.

6.4. При отклонениях от нормативных условий предоставления жилищно-коммунальных услуг осуществляется изменение размера их оплаты в установленном порядке на основании заявления Собственника.

6.5. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

6.6. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

6.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

6.10. Управляющая организация вправе изменить (уменьшить) объем выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (по согласованию с общим собранием Собственников), а также ограничить (приостановить) предоставление коммунальных услуг при уменьшении Собственником оплаты содержания и ремонта жилья и коммунальных услуг.

6.11. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

- фонд содержания, направляемый на обслуживание дома;
- фонд текущего ремонта;
- фонд оплаты коммунальных услуг;
- фонд капитального ремонта (при принятии решения о проведении капитального ремонта).

6.12. Неиспользованные средства из фонда содержания в случае невыполнения или некачественного выполнения работ подрядной организацией Управляющая организация передает в фонд текущего ремонта.

6.13. Условия оплаты по настоящему договору, действуют в течение 1 года с момента подписания настоящего договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении условий к настоящему договору, такие изменения оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

7.2.1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

7.2.2. невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

7.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

7.4. Управляющая организация отвечает за ущерб, причиненный Собственнику его виновными действиями.

7.5. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания или фонде ремонта.

7.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственника.

7.7. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

7.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 7.9. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

7.10. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период его отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

7.11. Факт непроживания не освобождает Собственника от выполнения обязанностей по договору и ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

8. Осуществление контроля за выполнением Управляющая организация его обязательств по договору управления

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

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

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

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

составления актов о нарушении условий Договора;

созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;

ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

ознакомления с информацией о деятельности Управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

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

8.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

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

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

8.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена

семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

8.7. Удостоверение факта непредоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством РФ:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях к настоящему Договору

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

9.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации .

9.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица или ликвидации Управляющей организации.

9.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

9.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, он вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

9.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством и оформляется дополнительным соглашением к

Договору.

9.7. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на три года и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до «__» _____ 20__.

10.2. Если ни одна из Сторон не заявит о прекращении Договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

10.3. Договор составлен в письменной форме, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11. Разрешение споров

11.1. Споры, возникающие между сторонами, разрешаются в добровольном (досудебном) порядке.

11.2. В случае невозможности урегулирования разногласий споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

11.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны предъявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

12. Заключительное положение

12.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит __ приложений.

12.2 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Список Собственников, Наймодателей, владельцев нежилых помещений;
2. Примерная форма акта технического состояния многоквартирного дома;
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества жилого дома;
4. Перечень услуг и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества;
5. Перечень коммунальных услуг;
6. Состав общего имущества;
7. Форма ежегодного отчета;
8. Перечень платных услуг по ремонту и замене внутриквартирного оборудования;
9. Примерная форма перечня имеющейся технической и иной документации на многоквартирный дом.

13. Реквизиты и подписи сторон:

Собственник:

Паспорт: серия _____ № _____
 выдан _____
 от «_____» _____ 200__ г.
 Зарегистрированный по адресу: _____

Исполнитель:

Юридический адрес: _____
 ОГРН/ИНН _____
 КПП _____
 р/с _____
 Тел. _____

(подпись)

_____/_____/_____
(подпись)

М.П.

Приложение № 1
к договору

Список Собственников

Ф.И.О.	№ квартиры	Площадь квартиры	Доля в праве собственности на общее имущество	Основание права собственности	Подпись собственника

Список Наймодателей

№ п/п	Сведения о Наймодателе жилого помещения	№ кв.	Наименование и номер документа, подтверждающ его право на жилое помещение	Общая площадь кв.м.	Жилая площадь кв.м.	Количес тво комнат	Доля в общем имущест ве многокв. дома	Кол-во постоян но прожив ающих граждан

Список Владельцев нежилых помещений

№ п/п	Сведения о Владельце нежилого помещения	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды	Назначение использования помещения	Общая площадь	Доля в общем имуществе многокв. дома	Иные сведения

Приложение № 2
к договору

Адрес многоквартирного дома _____ ;
 номер и дата технического паспорта _____ ;
 серия, тип постройки _____ ;
 год постройки _____ ;
 этажность _____ ;
 наличие подвала, полуподвала _____ кв.м.;
 мансарда _____ кв.м.;
 стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.;
 степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
 год последнего комплексного капитального ремонта _____ ;
 общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
 общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
 общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
 кол-во квартир _____, комнат _____
 съемщиков жилых помещений (кол-во) _____, жильцов _____
 торговые помещения _____ кв. м, производственные _____ кв. м
 учреждения _____ кв. м, склады _____ кв. м
 гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м
 прочие _____ кв. м
 правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу
 _____ ;
 площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
 _____ кв. м;
 кадастровый номер земельного участка _____.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – _____ шт.	Количество помещений требующих текущего ремонта - _____ шт. в том числе:
Межквартирные лестничные площадки	Количество – _____ шт.	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей – _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балясин - _____ Площадь – _____ кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт. В том числе: лестничных маршей - _____ шт. ограждений - _____ шт. балясин – шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество – _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт.
Технические этажи	Количество – _____ шт. Общая пл. _____ кв.м	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – _____ шт.	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)

Технические подвалы	<p>Количество – _____ шт. Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:</p> <p>1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.</p> <p>Перечень установленного инженерного оборудования:</p> <p>1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.</p>	<p>Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - _____</p> <p>(указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:</p> <p>1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.</p> <p>Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:</p> <p>1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.</p>
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундамент	<p>Вид фундамента - _____ Количество продухов - _____ шт.</p>	<p>Состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - _____ шт.</p>
Стены и перегородки внутри подъездов	<p>Количество подъездов – шт. _____</p>	<p>Количество подъездов нуждающихся в ремонте - _____ шт.</p>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	<p>Площадь стен _____ кв. м _____</p>	<p>Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв. м</p>
Наружные стены и перегородки	<p>Материал - _____.</p>	<p>Состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - _____ кв. м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.</p>
Перекрытия	<p>Количество этажей - _____ Материал - _____.</p>	<p>Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ кв. м (указать вид работ).</p>
Крыши	<p>Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - _____. Площадь кровли – _____ кв. м</p>	<p>Характеристика состояния - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв. м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв. м</p>
Двери	<p>Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт. из них: деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.</p>	<p>Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.</p>
Окна	<p>Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.</p>	<p>Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.</p>
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	<p>Количество - _____ шт. В том числе: грузовых - _____ шт.</p>	<p>Количество лифтов требующих: замены - _____ шт. капитального ремонта - _____ шт.</p>

	Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т.	текущего ремонта - _____ шт.
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____ шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – _____ шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние)	Количество водосточных желобов требующих замены - _____ шт. Количество водосточных труб требующих ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих замены - _____ шт. Количество водосточных труб требующих ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники мест общего пользования	Количество - _____ шт.	Количество светильников требующих замены - _____ шт.. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети электроснабжения	Места общего пользования	Требующие замены - _____
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. _____ шт. 2. _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____,	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.

Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____;	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____; 2. _____;
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____; 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт; вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Указатели наименования улицы, переуллка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме¹		
Общая площадь	земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты

¹ Включается в состав общего имущества после приобретения права общей долевой собственности на земельный участок в соответствии с действующим законодательством

Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Исполнитель

_____ / _____ /

Собственники

_____ / _____ /

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА**

№ п/п	Системы	Составляющие	Виды работ	Период выполнения
			1. Санитарное содержание помещений общего пользования	
1.1	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание полов лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей в подъездах	Ежедневно
1.2	МОП	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю, график
1.3	Кабина лифта		Влажное подметание полов кабины лифта	Ежедневно
1.4	МОП	Лифты	Мытье пола кабины лифта	1 раз в неделю
1.5	МОП	Лифты	Мытье стен и дверей кабины лифта	1 раз в месяц
1.6			Дератизация	По мере потребности
1.7			Дезинсекция	По мере потребности
1.8			Дезинфекция	По мере потребности
1.9	МОП	Входные крыльца	Очистка приемка с металлической решеткой при входе на лестницу	1 раз в месяц
			2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1	Придомовая территория		Подметание земельного участка в летний период	1 раз в день
2.2	Придомовая территория		Уборка мусора с газона, очистка урн	Ежедневно
2.3	Придомовая территория		Уборка мусора на контейнерных площадках	Ежедневно
2.4	Придомовая территория		Сдвигание и подметание снега при отсутствии снегопадов	2 раза в неделю
2.5	Придомовая территория		Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	по мере необходимости
2.6	Придомовая территория		Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости
2.7	Придомовая территория		Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в день
2.8	Придомовая территория		Посыпка пешеходных дорожек и внутриворотовых проездов противогололедными составами и материалами	по мере необходимости
2.9	Придомовая территория		Вывоз крупногабаритных отходов	1 раз в неделю
2.10	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка сухих деревьев диаметром не более 20 см, переработка и вывоз веток	По необходимости и
2.11	Придомовая территория		Покос травы	1 раз в месяц, июнь, июль, август
			3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.	

3.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка скатных кровель от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	С 15.11 до 01.04 по потребности, график
3.2	Строительные конструкции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега и наледи	До 30.03, график по мере необходимости
3.3	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн	До 01.05
3.4	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
3.5	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей деаэрированной водой, а также останов. и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деаэрированной водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода, график
3.6	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период	1 раз в год до 01.02
3.7	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода, ливневой канализации (прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего водостока, укрепление водостока, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	1 раз в год с 01.04 до- 15.05
3.8	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровель, чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год с 15.05 до 15.10, график
3.9	Строительные конструкции	Кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	С 15.05 - до 15.08 по графику и по мере необходимости
3.10	Строительные конструкции	Кровля	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней, свищей в местах протечки кровли	1 раз в год, с 15.05 до 15.10, график
3.11	Строительные конструкции	Кровля	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений)	1 раз в год с 15.05 до 15.10 по графику и по мере необходимости
3.12	Строительные конструкции	Кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
3.13	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидропневматической промывки системы без разбора ее элементов со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05 - 15.10 по графику 1 раз в 2 года и после ремонта системы

3.14	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с "Правилами технической эксплуатации жилищного фонда»	15.05 - 15.09, график
3.15	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулирующей арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек	По графику 1 раз в год по мере необходимости
3.16	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам - подающего и циркуляционного трубопроводов	15.05 - 15.08, по графику
3.17	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости	1 раз в год с 15.05 до 15.09, по графику
3.18.	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опрессовки), замена фланцевых соединений по всей системе - с ведением журнала	15.05 - 15.08 (1 раз в 3 года)
3.19	Инженерные коммуникации	Система отопления, ГВС, ХВС	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, не более 5 % общей протяженности крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения)	1 раз в год, с 15.05 до 15.09,
3.20	Инженерные коммуникации	Система ХВС, ливневая канализация	Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По мере необходимости и до 30.10
3.21	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	15.05 - 15.10, по мере необходимости, по графику
3.22	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	15.05 - 15.10, график
3.23	Строительные конструкции	Фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	2 раза в год
3.24	Придомовая территория		Очистка отмосток от мусора и растительности	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
3.25	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год, график
3.26	Строительные конструкции	Окна и двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30.10
3.27	Строительные конструкции	Окна	Остекление МОП, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По графику и по мере необходимости
3.28	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей	15.05 - 15.08, график
3.29	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течение отопительного сезона и по мере необходимости

				и
3.30	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	При проведении осеннего месячника по благоустройству
			4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
4.1	Строительные конструкции Инженерные коммуникации		Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, в том числе:	
4.2	Строительные конструкции		- проверка исправности канализационных вытяжек	
4.3	Строительные конструкции		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раза в месяц, сведения о проверке заносить в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
4.4			Проверка наличия тяги в дымоходах	
4.5	Строительные конструкции		- проверка наличия тяги в газоходах	
4.6	Инженерные коммуникации	Электрооборудование	- проверка заземления оболочки электрокабеля, замена сопротивления изоляции	
4.7	Инженерные коммуникации	Лифт	- техническое освидетельствование, диагностирование лифтов	
4.8	Инженерные коммуникации	Лифт	Содержание лифта (ов)	
4.9	Инженерные коммуникации		Аварийное обслуживание, в том числе:	
4.10	Инженерные коммуникации		- на внутридомовых системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	
4.11	Инженерные коммуникации		- в системах газоснабжения	
4.12	Инженерные коммуникации		- на лифтах	
4.13	Строительные конструкции		Выполнение заявок населения с момента получения заявки, в том числе	
4.14	Строительные конструкции		- протечка кровли	
4.15	Строительные конструкции		- нарушение водоотвода	
4.16	Строительные конструкции		- замена разбитого стекла	
4.17	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	- неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	15.05 - 15.10
4.18	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	- неисправность электрической проводки оборудования	1 раз в месяц, график

4.19	Неканализованный сектор		Чистка туалетов	По мере необходимости, но не реже 1 раз в год
4.20	Инженерные коммуникации	Ливневая канализация	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
4.21	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации (прочистка дворовой канализационной сети)	2 раза в год и по мере необходимости
4.22	Инженерные коммуникации	Канализация	Проветривание канализационных колодцев	2 раза в год
4.23	Инженерные коммуникации	Канализация	Прочистка и закрытие крышек канализационных колодцев на придомовой территории	2 раза в год
4.24	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
4.25	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления в МОП (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора)	По мере необходимости
4.26	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС, ХВС, канализации) в объеме 5% от общей протяженности системы дома в год	По мере необходимости
4.27	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС, отопления, канализации, вентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием	1 раз в год
4.28	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	2 раза в год и по мере необходимости
4.29	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия ВРУ	2 раза в год и по мере необходимости
4.30	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	2 раза в год и по мере необходимости
4.30	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Ревизия, ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	2 раза в год и по мере необходимости
4.31	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых от пыли и мусора ,	2 раза в год и по мере необходимости
4.32	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответвительных распредкоробках	2 раза в год и по мере необходимости
4.33	Инженерные коммуникации	Система электроснаб-	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков,	Постоянно

		жения	щитков слабوتочных устройств	
4.34	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Снятие показаний электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
4.35	Инженерные коммуникации	Система электроснабжения	Замена лампочек в подъезде	1 раз в месяц
4.36	Специальные общедомовые технические устройства	Лифты	Регламентные работы	ежесуточно
4.37	Специальные общедомовые технические устройства	Узлы учета потребления воды, тепловой энергии на нужды отопления и горячего водоснабжения	Регламентные работы	По графику
4.38			Реализация мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской федерации о пожарной безопасности в жилых домах	
			5. Работы, выполняемые при профилактическом осмотре квартир	
5.1	Инженерные коммуникации	Системы ХВС, ГВС	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год по потребности
5.2	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	1 раз в год по потребности 1 раз в год
5.	Инженерные коммуникации		Устранение засоров ХВС, ГВС	1 раз в год по потребности 1 раз в год
5.4	Инженерные коммуникации		Регулировка смывного бачка	1 раз в год по потребности
5.5	Инженерные коммуникации		Смена прокладки	1 раз в год по потребности
5.6	Инженерные коммуникации		Замена отсекающего вентиля	1 раз в год по потребности
5.7	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Регулировка кранов	1 раз в год по потребности
5.8	Инженерные коммуникации		Набивка сальников	1 раз в год по потребности
5.9	Инженерные коммуникации		Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре	По потребности
5.10			Выдача рекомендаций и памяток	

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ТЕКУЩИМ РЕМОНТОМ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ**

№	Наименование объекта проведения работ	Перечень работ по текущему ремонту
1.	Фундаменты	<ul style="list-style-type: none"> -устранение местных деформаций утепл перекладки, усиления, стяжки и др заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов устройство и ремонт вентиляционных продухов восстановление приямков, входов в подвалы ремонт отмостки
2.	Стены и фасады	<ul style="list-style-type: none"> -герметизация стыков, -заделка трещин, перекладка отдельных участков кирпичных стен -заделка отверстий, гнезд, борозд -восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов -ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных элементов, отдельных кирпичей -восстановление поврежденных участков штукатурки, облицовки -ремонт и окраска фасадов
3.	Перекрытия	<ul style="list-style-type: none"> -частичная смена или усиление отдельных элементов, деревянных перекрытий - восстановление засыпки, стяжки антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций
4.	Крыши	<ul style="list-style-type: none"> -усиление элементов деревянной стропильной системы, -антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций - устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, - замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремынок, гильз, ограждений, радиостоек, устройств заземления, водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
5.	Оконные и дверные заполнения	<ul style="list-style-type: none"> -смена и восстановление отдельных элементов (приборов) частичная замена заполнений
6.	Межквартирные перегородки	<ul style="list-style-type: none"> -усиление, смена, заделка отдельных участков
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, дворовые туалеты	<ul style="list-style-type: none"> -восстановление или замена отдельных участков и элементов - восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов -устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал -замена и ремонт дворовых туалетов
8.	Полы	<ul style="list-style-type: none"> -замена, восстановление отдельных участков полов в местах, относящихся к общему имуществу дома - замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных узлах квартир с заменой покрытия, вышедшего из строя по истечении нормативного срока службы
9.	Печи и очаги	<ul style="list-style-type: none"> - все виды работ по устранению неисправностей, в отдельных случаях перекладка
10.	Внутренняя отделка стен в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	<ul style="list-style-type: none"> -восстановление штукатурки и отделки стен, потолков, отдельными участками - восстановление лепных деталей и розеток - все виды малярных и стекольных работ
11.	Внутренняя система	<ul style="list-style-type: none"> -установка, замена и восстановление работоспособности отдельных

отопления	<p>элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные</p> <ul style="list-style-type: none"> - установка при необходимости воздушных кранов - утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов - замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности - восстановление разрушенной теплоизоляции - ремонт и замена участка наружной тепловой сети от колодца к жилому дому
12. Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	<ul style="list-style-type: none"> - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов (трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, отдельных водоразборных кранов, моек, раковин, умывальников, унитазов, запорной арматуры) в общем имуществе дома - замена арматуры водонапорных баков на чердаке - ремонт и замена насосов и электромоторов ПНС
13. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит)	<ul style="list-style-type: none"> - Установка, замена и восстановление работоспособности вышедших из строя участков электрической сети, электроустановочных изделий (выключатели, розетки), светильников, предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, водно-распределительных устройств, щитов, реле, - замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования дома - замена вышедших из строя конфорок, переключателей жарочного шкафа и др. спенных элементов стационарных электроплит в общем имуществе дома
14. Внутренняя система внутридомового газоснабжения	<p>Установка, замена и восстановление внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома</p>
15. Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы)	<p>Замена и восстановление работоспособности</p>
16. Специальные общедомовые технические устройства	<p>Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти</p>
17. Внешнее благоустройство	<ul style="list-style-type: none"> - ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников - устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев, и кустов, посев трав
Исполнитель	Представитель Собственников

План текущего ремонта на соответствующий год утверждается решением общего собрания собственников и может быть изменен исходя из необходимости выполнения непредвиденных работ и от объема финансирования плана текущего ремонта со стороны собственников помещений. План текущего ремонта утверждается по следующей форме:

ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА НА 20__ год

№	Объект общего имущества, подлежащий текущему ремонту	вид работ	ед. измерения объема работ	объем работ	стоимость (руб.)	срок исполнения	гарантийный срок
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Отмостка*	ремонт просевших участков	кв.м	5	3000	май 2011	2 года
2	1-4 подъезды, тамбуры, 1-2 этажи	замена ламп накаливания на энергосберегающие	шт.	16	1900	январь 2011	-
3							
4							

* В соответствии с утвержденной сметой

Уполномоченный представитель собственников
(председатель общего собрания)

Представитель Исполнителя

**ПЕРЕЧЕНЬ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Теплоснабжение
Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Водоотведение
Электроснабжение
Газоснабжение

Исполнитель

Собственники

**Состав
общего имущества в многоквартирном доме
(приводится применительно к конкретному многоквартирному дому)**

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
<p>а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - лифты, лифтовые и иные шахты, - коридоры, - колясочные, - чердаки, - технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки); - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); 	
<p>б) крыши;</p>	
<p>в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);</p>	
<p>г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);</p>	
<p>д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры):</p> <ul style="list-style-type: none"> - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов 	

<p>учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;</p> <p>- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;</p>	
<p>е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</p>	
<p>ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.</p>	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Форма ежегодного отчета
Исполнителя о выполнении Договора.**

(наименование организации)
о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

Адрес многоквартирного дома _____;
 год постройки _____;
 этажность _____;
 количество квартир _____;
 общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
 общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
 общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
 степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
 площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м;
 количество заявок на устранение аварийных ситуаций _____;
 количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____;

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию Исполнителя).

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, руб.	Разница (руб.)
1	2	3	
1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом			
1.1. Организация начисления и сбора платежей			
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание			
1.3. Содержание административных и производственных помещений, оргтехники, услуги связи и транспортные услуги			
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра			

1.5. Прочие			
Итого:			
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности – с указанием объемов)			
2.1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома			
2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации			
2.3. Аварийное обслуживание			
2.4. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета			
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:			
- сбор и вывоз ТБО			
- уборка придомовой территории			
- дезинсекция и дератизация			
- озеленение			
- благоустройство			
Итого:			
3. Работы по текущему ремонту			
3.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
4. Работы по капитальному ремонту			
4.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
5. Коммунальные услуги:			
5.1. Холодное водоснабжение			
5.2. Электроснабжение			
5.3. Горячее водоснабжение			
5.4. Отопление			
5.5. Водоотведение			
5.6. Газоснабжение			
Итого коммунальных услуг:			
6. Другие услуги			
ВСЕГО:			

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги за _____ г.

	Управление многоквартирным домом (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено					
3. Оплачено					
3.1. Оплачено населением					
3.2. Оплачено по нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчетного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					
6. Выполнено работ (оказано услуг)					
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)					

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6

4. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в многоквартирном доме:

Руководитель управляющей организации (Исполнителя)

_____ (наименование управляющей организации) _____ (подпись)
(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата _____ 20____ г. Исполнитель _____ (_____)
тел: _____

Приложение № 8
к договору

**Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене
внутриквартирного оборудования и установочных изделий²**

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ (в руб.)
1.	Смена вентильной головки для смесителей холодной и горячей воды	
2.	Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту:	
	- унитаза со смывным бачком	
	- фаянсового умывальника	
	а) без смесителя	
	б) со смесителем (типа "Елочка")	
	- смесителя:	
	а) с душем	
	б) без душа - водоразборного крана	
3.	Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку	
4.	Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла	
5.	Смена сиденья к унитазу	
6.	Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели	
7.	Смена в квартире разбитых жильцами стекол	
8.	Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах)	
9.	Смена неисправного выключателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели	
10.	Смена неисправного потолочного патрона	
11.	Смена неисправной штепсельной розетки для потолочного патрона для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели	
12.	Смена неисправного замка - врезного – накладного	
13.	Смена оконных и дверных ручек	
14.	Открытие входной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери и последующей пристройкой и подгонкой с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна	
15.	Замена дверных полотен	
16.	Врезка глазка во входную дверь квартиры	
17.	Установка контрольных электрических счетчиков в квартирах коммунального заселения	
	- на готовый щиток	
	- с установкой щитка для электросчетчика	
18.	Настилка линолеума улучшенного качества с устройством плинтусов	
19.	Смена сантехприборов и водоразборной арматуры на приборы улучшенной модели или импортного производства	

² Перечень работ, приведенных в настоящем приложении, является примерным.

	-унитаз и бачка типа "Компакт"	
	- ванно-душевого смесителя	
	- умывальника	
	а) без смесителя	
	б) со смесителем	
	- смесителя типа "Елочка"	
	- ванны	
20.	Выполнение отделочного ремонта в квартирах	
	- отбивка штукатурки	
	- перетирка штукатурки	
	а) стен	
	б) потолков	
	- ремонт штукатурки площадью до 10 м ² известковым раствором	
	а) стен	
	б) потолков	
	- разборка плиточной облицовки без сохранения материала:	
	а) полы	
	б) стены	
	- облицовка стен керамической плиткой	
	- установка специальных плиток:	
	а) карнизных или угловых (фасонных)	
	б) цокольных или плинтусных	
	в) специальных (мыльницы, полочки, крючки и т.п.)	
	- улучшенная масляная окраска ранее окрашенных	
	поверхностей с очисткой от загрязнений, с расчисткой старой краски до 30% и проолифиванием:	
	а) полов	
	б) стен	
	в) дверей гладких	
	г) дверей филенчатых	
	д) потолков	
	е) окон	
	- известковая окраска ранее окрашенных поверхностей:	
	а) стен	
	б) потолков	
	- улучшенная клеевая окраска ранее окрашенных поверхностей:	
	а) стен	
	б) потолков	
	- окраска поверхностей водоземлюсионной краской:	
	а) стен	
	б) потолков	
	- окрашивание металлических поверхностей масляными составами:	
	а) радиаторов ребристых, труб, регистров	
	б) решеток, трубопроводов диаметром до 50 мм	
	- смена обоев высшего качества	
	- оклейка потолков обоями	
	- отделка поверхности паркетных полов, бывших в эксплуатации:	
	а) механизированная	
	б) ручная	
	- покрытие паркетных полов лаком за 3 раза по готовой поверхности	
21.	Смена водогрейной колонки на прибор улучшенной модели	
22.	Смена газовой бытовой плиты на улучшенную модель	
23.	Устранение засоров, произошедших по вине проживающих:	

- в трубопроводах	
- в санитарных приборах	

Срок исполнения и сроки оплаты работ определяются после поступления заявки по согласованию с заявителем³.

Приложение № 9
к договору

**Примерная форма перечня
имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных
связанных с управлением многоквартирным домом документов**

(адрес многоквартирного дома)

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания (оригинал или копия)
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (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.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатацион-ных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	

³ Может быть установлен иной порядок.

5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007)		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживаемого более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры списки прочее		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

Исполнитель

Представитель собственников

_____ / _____ /

_____ / _____ /

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

Настоящая расписка выдана претенденту

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

в том, что в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, организатор конкурса – Управление жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога

принял от него (нее) запечатанный конверт с заявкой для участия в открытом конкурсе № 13 по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами)

Заявка зарегистрирована “ ____ ” _____ 20__ г. в _____

(наименование документа, в котором регистрируется заявка)

под номером _____

Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе

(должность)

(подпись)

(ф.и.о.)

“ ____ ” _____ 20__ г.

М.П.

Перечень лотов и основные характеристики домов

№ лота	Улица	№ Дома	Год постройки	Этажность	Количество квартир	Общая площадь помещений кв.м.	Тариф на содержание и ремонт руб./м.кв	Стоимость за содержание и ремонт (мес.), руб.	Стоимость за содержание и ремонт (годовая), руб.	Средняя расчетная цена коммунальных услуг по нормативам потребления, руб./м.кв	Стоимость коммунальных услуг в месяц руб.	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, руб.	Размер обеспечения исполнения обязательств, руб.
1	Маршала Жукова	1-е, 1-й, 1-к	2015	11	218	6697,10	20,90	139969,39	1679632,68	58,68	392985,83	6998,47	266477,61
2	Мариупольское шоссе	11-а	2015	4	19	1398,80	16,88	23611,74	283340,93	46,24	64680,51	1180,59	44146,13

* Стоимость коммунальных услуг уточняется на момент заключения договора на управление многоквартирным домом

Требования к качеству работ по обслуживанию жилых домов: в соответствии с требованиями действующего законодательства, Постановлений Правительства Российской Федерации № 170 от 27.09.2003, № 354 от 06.05.2011, № 491 от 13.08.2006, № 290 от 03.04.2013 и нормативно-правовых актов органов местного самоуправления.

Перечень коммунальных услуг: в соответствии с договором управления многоквартирным домом.

Начальная (максимальная) цена договора (цена лота) (руб./кв. м в месяц) - (размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг).

Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе: 5% от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме.

Размер обеспечения исполнения обязательств: 50% от стоимости договора.

Начальник УЖКХ г. Таганрога

Е.В. Гаврилова