Утверждаю

Заместитель главы Администрации городского округа Спасск-Дальний

П.О. Журавский

(должность, ф.и.о. руководителя органа

местного самоуправления, являющегося организатором конкурса,

692245, г.Спасск-Дальний ул.Борисова,17

почтовый индекс и адрес, телефон,

84235220993 [gkh@spasskd.ru](mailto:gkh@spasskd.ru)

факс, адрес электронной почты)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| «8 | » | июля | 202 | 0 | г. |

**КОМПЛЕКТ КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**Открытый конкурс по отбору управляющей**

**организации для управления многоквартирными домами**

**лот №1 ул.Надреченская, д.27**

Содержание

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | стр. |
|  | Раздел 1 | Общие условия проведения конкурса | 2 |
|  | Раздел 2 | Проект договора на управление многоквартирным домом | 7 |
|  |  | Приложение № 1 акт технического обследования | 12 |
|  |  | Приложение № 2 перечень обязательных работ и услуг | 14 |

**Раздел 1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ**

**1.1. Законодательное регулирование**

2.1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 75 от 06 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Жилищным кодексом Российской Федерации и размещена на официальном сайте: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и официальном сайте Администрации городского округа Спасск-дальний [www.spasskd.ru](http://www.spasskd.ru). Конкурсная документации доступна для ознакомления на официальных сайтах.

**1.2. Предмет конкурса.**

2.3.1. Заказчик (уполномоченный орган) приглашает всех заинтересованных лиц подавать заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, информация о котором содержится в соответствии с процедурами и условиями, приведенными в конкурсной документации

2.3.2. Победивший Участник конкурса должен будет в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представить организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом.

**1.3. Правомочность участников размещения заказа**

2.4.1. В настоящем конкурсе может принять участие любое юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.

2.4.2. Участники размещения заказа должны соответствовать установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

**1.4. Условия участия**

2.7.1. Участник размещения заказа вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса (лота).

**Раздел 2. КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**2.1. Содержание конкурсной документации**

2.1.1. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса **приложение № 1.**

**2. 1.2 Реквизиты банковского счета**

Администрация городского округа Спасск-Дальний

Адрес: 692245 Приморский край, г. Спасск-Д, ул. Борисова, 17

ИНН 2510004870 КПП 251001001 ОКТМО 05720000

Реквизиты банка: р/сч 40302810205073000064, БИК 040507001, банк получателя: Дальневосточное ГУ Банка России г.Владивосток

Получатель: УФК по Приморскому краю (Администрация городского округа Спасск-Дальний, л/с 05203004230)

2.1.3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами 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. Проведение осмотров будет осуществляться 06 февраля 2020 года в 15-00; 12 февраля 2020 года в 15-00; 17 февраля 2020 года в 15-00.

2.1.4. Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг по форме согласно **приложению № 2.** При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

2.1.5.Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса определяется организатором конкурса на основании постановления правительства от 06. 02. 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (в редакции постановления правительства от 04.03.2015г. № 191 «О внесении изменений в Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса») **приложение № 3.** При этом организатор конкурса самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой дополнительной работы и услуги.

2.1.6. Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги – ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставленных не позднее первого числа, следующего за истекшим месяцем.

2.1.7. Требования к участникам конкурса:

При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.8. Форма заявки на участие в конкурсе согласно **приложению № 4.**

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

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

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

2.1.12. Размер обеспечения заявки рассчитан в **приложении № 5** настоящей конкурсной документации. Размер представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу рассчитан в **приложении № 5** настоящей конкурсной документации.

В течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса победитель конкурса представляет организатору конкурса рассчитанный размер обеспечения исполнения обязательств. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Мера обеспечения исполнения обязательств выбирается победителем конкурса самостоятельно.

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

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация, оказывающие услуги и (или) выполняющие работы, обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений.

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к соответствующей организации, а наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда – к наймодателю.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. Лицо, которому направлено в письменной форме или сделано устно заявление, обязано в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику помещения или нанимателю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа. При личном обращении на письменном экземпляре заявления собственника помещения или нанимателя жилого помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

Ру Пd

Р= Пm

где:

Р – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

Ру – стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

Пm – количество календарных дней в месяце;

Пd – количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанную с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнения работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (Постановление правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года).

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

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

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

2.1.15. Срок действия договоров управления многоквартирным домом, равный 3-м годам, а также условия продления срока действия указанных договоров на 3 месяца, если:

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

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

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

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

2.1.16. Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - проект договора управления многоквартирным домом) представлен в разделе 3 настоящей конкурсной документации.

**2.2. Разъяснение положений конкурсной документации**

2.2.1. При проведении конкурса какие-либо переговоры организатора конкурса, уполномоченного органа или конкурсной комиссии с участником конкурса не допускается, за исключением разъяснений положений конкурсной документации. В случае нарушения указанного положения конкурс может быть признан недействительным в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

2.2.3. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления обязаны предоставить такому лицу конкурсную документацию в порядке, указанном в извещении о проведении конкурса. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса, организатор конкурса направляет разъяснения в письменной форме, если указанный запрос поступил к организатору конкурса не позднее, чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

2.2.5. В течение одного рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.adm-ussuriisk.ru)с указанием предмета запроса и его разъяснения, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

**2.3. Внесение изменений и дополнений в конкурсную документацию**

2.3.1. Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее, чем за пятнадцать дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

2.3.2. В течение двух рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию, такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте, и направляется заказным письмом с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

2.3.3. Участники конкурса, использующие конкурсную документацию с сайта [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)самостоятельно отслеживают возможные изменения, внесенные в извещение о проведение открытого конкурса и в конкурсную документацию, размещенные на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.adm-ussuriisk.ru)и опубликованные в газете.

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

**Раздел 2. ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**ДОГОВОР**

**управления многоквартирными домами**

г. Спасск-Дальний № \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

Администрация городского округа Спасск-Дальний, в лице Заместитель главы Администрации городского округа П.О. Журавский, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем А**дминистрация** с одной стороны и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в лице директора\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация** с другой стороны, совместно именуемые Стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом в соответствии с итогами открытого конкурса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 года.

1.2. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса РФ, правилами, исходящими из данного кодекса.

1.3. Администрация передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом согласно приложению № 1, а именно:

1.3.1. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг самостоятельно, либо путем заключения договоров на отдельные виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг собственникам помещений;

1.3.2. контроль и требование исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям коммунальных и прочих услуг;

1.3.3. начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий ремонт и за коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

1.3.4. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

1.3.5 подготовка предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение;

1.3.6. проверка технического состояния общего имущества;

1.3.7. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания и ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

1.3.8. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

1.3.9. прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей;

1.3.10. выдача потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

1.3.11. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

1.3.12. реализация мероприятий по энерго- ресурсосбережению;

1.3.13. выполнение иных функций в соответствии с решениями собственников, предусмотренных ст. 44 Жилищного кодекса РФ и входящих в их компетенцию.

1.4. Содержание и ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства РФ.

1.5. Отдельные условия настоящего договора, а именно:

- перечень и размер платы обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений установлены организатором конкурса в конкурсной документации (приложение № 2) и не подлежат изменению весь период действия настоящего договора;

- состав общего имущества многоквартирного дома – приложение № 4.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. **Управляющая организация** **обязана**:

* + 1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренным п. 1.1. настоящего договора;
    2. оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества согласно перечням обязательных и дополнительных работ и услуг;
    3. предоставлять пользователям помещений следующие коммунальные услуги: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, путем заключения управляющей организацией от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями;
    4. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей потребителей за содержание и ремонт жилого дома, коммунальные услуги контролировать исполнение ими договорных обязательств;
    5. представлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких помещений;
    6. представлять статистическую отчетность и иную информацию о деятельности управляющей организации по запросам администрации городского округа;
    7. участвовать во всех проверках, обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или не своевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг;
    8. в случае не выполнения работ или не предоставления услуг предоставлять информацию в ресурсоснабжающие организации для проведения в установленных действующим законодательством случаях перерасчета;
    9. представлять по требованию администрации отчет о выполненных работах и финансовых затратах;
    10. соблюдать нормативные сроки устранения аварий, неисправностей и их последствий;
    11. своевременно информировать администрацию и нанимателей жилых помещений о предстоящих перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг;
    12. обеспечить сохранность общего имущества жилищного фонда;
    13. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

2.1.14. информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 14 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

2.2. **Управляющая организация** **вправе**:

* + 1. выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту, предоставлять коммунальные услуги самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
    2. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
    3. принимать участие в общих собраниях собственников;
    4. принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за предоставленные услуги;
    5. по решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками;

2.3.  **Администрация обязана**:

* + 1. передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.3. настоящего договора;
    2. не передавать предусмотренные п.1.3. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;
    3. предоставлять управляющей организации сведения о нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому помещению.

2.4. **Администрация вправе**:

* + 1. при причинении ущерба имуществу требовать от управляющей организации составления акта о причиненном ущербе и требовать в установленном порядке возмещение убытков.

1. **РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**
   1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии с приложением № 2 «Перечень и размер платы обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых по договору управления многоквартирным домом» в сумме \_\_\_\_\_ рублей за 1 м² общей площади жилищного фонда (без НДС) и дополнительных работ и услуг.
   2. Размер платы за дополнительные работы и услуги устанавливается по результатам конкурса и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается по тарифам и нормативам, утвержденным порядком, установленным законодательством Российской Федерации для ресурсоснабжающих организаций.
   4. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги осуществляется собственниками и нанимателями жилых помещений управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков.
   5. Плата за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**
   1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение трех лет.
   2. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
   3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в связи с нарушениями сторонами условий договора.
4. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.
   2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
5. **ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ  
   УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**
   1. Уполномоченный орган администрации городского округа осуществляет периодический контроль выполнения управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.
   2. Ежегодно, не позднее 1 марта управляющая организация представляет в администрацию городского округа отчет о выполнении условий настоящего договора. В отчете указываются:

- сведения о соответствии фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов положениям настоящего договора;

- сведения о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям, установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

- сведения о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирных домах и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

1. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.
   2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Перечень и размер платы обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений

Приложение № 3 Перечень коммунальных услуг;

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Администрация городского округа  Спасск-Дальний  692245 г. Спасск-Дальний, ул. Борисова д.17  ИНН 2010004870 КПП 251001001  р/с 40302810205073000064  БИК 040507001 | **Управляющая организация** |
| Заместитель главы Администрации городского округа Спасск-Дальний  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./П.О. Журавский/  М.П. | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых**

**потребителям управляющей организацией**

1. Отопление;
2. Электроснабжение;
3. Холодное и горячее водоснабжение;
4. Водоотведение.

**Состав общего имущества в многоквартирном доме**

1. 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 межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические (включая построенные за счет средств собственников помещений, площадки для автомобильного транспорта, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование;
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции;
5. 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);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
8. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, ВРУ, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электроэнергии, и другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**Приложение №1**

**к конкурсной документации**

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель главы

Администрации городского

округа Спасск-Дальний

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.О. Журавский

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

АКТ

о состоянии общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме,

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: ул. Надреченская, 27
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): информация отсутствует
3. Серия, тип постройки: кирпичный
4. Год постройки: 1969
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 36%
6. Степень фактического износа: нет сведений
7. Год последнего капитального ремонта: информация отсутствует
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: информация отсутствует
9. Количество этажей: два
10. Наличие подвала: нет
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 27 ( двадцать семь)
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: информация отсутствует.
19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 819,2 м2

б) жилых помещений (общая площадь квартир): 641,7м2

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): не установлена

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 177,5 м2

1. Количество лестниц: одна
2. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): информация отсутствует
3. Уборочная площадь общих коридоров: информация отсутствует
4. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические эта­жи, чердаки, технические подвалы): не установлена
5. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: информация отсутствует
6. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): информация отсутствует

П. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал,  конструкция или система, отделка  и прочее) | | Техническое состояние эле­ментов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | | Железобетонные блоки | | состояние удовлетворительно |
| 2. Наружные и внутренние капи­тальные стены | | кирпичные | | требуется капитальный ремонт фасада |
| 3. Перегородки | | Кирпичные, | | состояние удовлетворительное |
| 4. Перекрытия  чердачные | | Ж/бетонные плиты | | состояние удовлетворительное |
| 5. Крыша | | Совмещенная с рулон.покрытием | | требуется капитальный ремонт |
| 6. Полы | | Дощатые покрытые линолеумом | | Стертость, щели |
| 7. Проемы окна | | отсутствие переплетов в оконных блоках | | текущий ремонт |
| двери | | металическая | | удовлетворительное состояние |
| 8. Отделка  внутренняя | | побелка | | состояние удовлетворительное |
| наружная | |  | | повреждений нет |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование в т.ч.: | |  | |  |
| электроплиты | | Нет | |  |
| телефонные сети и обо­рудование | | Нет | |  |
| мусоропровод | | Нет | |  |
| лифт | | Нет | |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммуналь­ных услуг | |  | |  |
| электроснабжение | | Скрытая электропроводка | | требуется капитальный ремонт |
| холодное водоснабже­ние | Имеется | | Износ 75% | |
| горячее водоснабжение | Имеется | | Износ 75% | |
| водоотведение | Имеется | | Износ 75% | |
| газоснабжение | Нет | |  | |
| отопление (от внешних котельных) | Централизованное | | удовлетворительное | |
| Придомовая территория | фундамент | | трещины, расколы | |

Заместитель главы Администрации

городского округа Спасск-Дальний П.О. Журавский

**Приложение № 2**

**к конкурсной документации**

**ЗАЯВКА**

**на участие в конкурсе по отбору управляющей организации**

**для управления многоквартирным домом**

1. Заявление об участии в конкурсе

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(организационно-правовая форма, наименование/фирменное

наименование организации или ф.и.о. физического лица,

данные документа, удостоверяющего личность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(место нахождения, почтовый адрес организации

или место жительства индивидуального предпринимателя)

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

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными

домами), расположенным(и) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в

конкурсе, просим возвратить на счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(реквизиты банковского счета)

2. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ управления многоквартирным домом способа внесения)

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

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

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование и реквизиты документов, количество листов)

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в

качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование и реквизиты документов, количество листов)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, ф.и.о. руководителя организации

Или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

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

(подпись) (ф.и.о.)

"\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

М.П.