

Утверждаю

Заместитель главы Администрации
городского округа Спасск-Дальний

О.С. Симоненко

(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

факс, адрес электронной почты)

19 сентября 2024 г.

КОМПЛЕКТ КОНКУРСНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Открытый конкурс по отбору управляющей
организации для управления многоквартирными домами
лот №1 ул. Пушкинская, д.2

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 и официальном сайте Администрации городского округа Спасск-Дальний www.spasskd.ru. Конкурсная документация 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 03231643057200002000, БИК 010507002, банк получателя:

Дальневосточное ГУ Банка России// УФК по Приморскому краю, г. Владивосток

Получатель: УФК по Приморскому краю (Администрация городского округа Спасск-Дальний, л/с 03203004230)

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.

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 заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный 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 заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный 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:

$$\Delta P = \frac{P_y \cdot P_d}{P_m}$$

где:

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

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

P_m – количество календарных дней в месяце;

P_d – 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 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 самостоятельно отслеживают возможные изменения, внесенные в извещение о проведение открытого конкурса и в конкурсную документацию, размещенные на сайте www.torgi.gov.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.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ДОГОВОР управления многоквартирными домами

г. Спасск-Дальний

№

« » 2024 года

Администрация городского округа Спасск-Дальний, в лице _____, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем **Администрация** с одной стороны и _____, в лице _____, 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 от _____ 202 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 № 3.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренным п. 1.1. настоящего договора;
- 2.1.2. оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества согласно перечням обязательных и дополнительных работ и услуг;
- 2.1.3. предоставлять пользователям помещений следующие коммунальные услуги: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, путем заключения управляющей организацией от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- 2.1.4. 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;
- 2.1.5. 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;
- 2.1.6. представлять статистическую отчетность и иную информацию о деятельности управляющей организации по запросам администрации городского округа;
- 2.1.7. участвовать во всех проверках, обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или не своевременного предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- 2.1.8. в случае не выполнения работ или не предоставления услуг предоставлять информацию в ресурсоснабжающие организации для проведения в установленных действующим законодательством случаях перерасчета;
- 2.1.9. представлять по требованию администрации отчет о выполненных работах и финансовых затратах;
- 2.1.10. соблюдать нормативные сроки устранения аварий, неисправностей и их последствий;
- 2.1.11. своевременно информировать администрацию и нанимателей жилых помещений о предстоящих перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- 2.1.12. обеспечить сохранность общего имущества жилищного фонда;
- 2.1.13. 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:

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

2.3. Администрация обязана:

- 2.3.1. передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 1.3. настоящего договора;
- 2.3.2. не передавать предусмотренные п.1.3. настоящего договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;
- 2.3.3. 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:

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

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. 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 27,82 рублей за 1 м² общей площади жилищного фонда (без НДС).

3.2. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается по тарифам и нормативам, утвержденным порядком, установленным законодательством Российской Федерации для ресурсоснабжающих организаций.

3.3. 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.

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение трех лет.

5.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

5.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в связи с нарушениями сторонами условий договора.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

6.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

7.1. Уполномоченный орган администрации городского округа осуществляет периодический контроль выполнения управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.

7.2. 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.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

8.2. 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 Перечень коммунальных услуг;

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

Приложение № 3 Состав общего имущества многоквартирного дома.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Администрация городского округа

Общество с ограниченной ответственностью

Спасск-Дальний

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

ИНН 2510004870 КПП 251001001

р/с 03231643057200002000

БИК 010507002

Заместитель главы Администрации городского округа Спасск-Дальний

Генеральный директор

/О.С. Симоненко/

М.П.

/_____/

М.П.

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых
потребителям управляющей организацией**

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

Приложение №2

**Перечень и размер платы обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего
имущества собственников помещений**

№пп	Работа	Периодичность в год	Тариф, руб./кв. м
1	Восстановление (ремонт) отмостки	1	0,42
2	Ремонт дощатых полов	1	0,23
3	Смена поврежденных листов асбоцементных кровель	1	0,12
4	Утепление трубопровода центрального отопления (водоснабжения)	1	0,58
5	Техническое обслуживание электрического запирающего устройства (домофон)	1	0,04
6	Смена стекол на штапиках без замазки	1	0,01
7	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1	1,18
8	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2	0,03
9	Осмотр внутренней отделки стен	1	0,19
10	Осмотр всех элементов кровель из штучных материалов, водостоков	1	0,08
11	Осмотр водопровода, канализации	2	0,92
12	Проверка исправности канализационных вытяжек	1	0,02
13	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1	0,02
14	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1	0,02
15	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	1	0,01
16	Замеры сопротивления изоляции проводов	1	0,01
17	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных	1	0,07
18	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	1	0,06
19	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома от 31 до 50 лет	4	1,50
20	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)	104	5,06
21	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме без лифтов и мусоропровода)	24	2,82
22	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	2	0,01

23	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2	0,01
24	Мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования	2	0,03
25	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	1	0,02
26	Мытье и протирка труднодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	1	0,03
27	Очистка чердаков и подвалов от строительного мусора	1	0,08
28	Обметание пыли с потолков	1	0,05
29	Подметание в летний период земельного участка с неусовершенствованным покрытием 1 класса	120	3,86
30	Уборка газонов сильной засоренности от листьев, сучьев, мусора	2	0,62
31	Уборка газонов от случайного мусора	80	1,79
32	Стрижка газонов	4	0,99
33	Очистка урн от мусора	247	1,87
34	Вырезка сухих ветвей и поросли	1	0,09
35	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с неусовершенствованным покрытием 1 класса	60	2,99
36	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с неусовершенствованным покрытием 1 класса	6	1,30
37	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)	120	0,59
38	Дератизация чердаков и подвалов с применением готовой приманки	1	0,1
ИТОГО:			27,82

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-регулирующих 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.

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель главы
Администрации городского
округа Спасск-Дальний
_____ О.С. Симоненко

« _____ » _____ 2024г.

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: ул. Пушкинская 2
 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 25:32:020202:101
 3. Серия, тип постройки: кирпичный
 4. Год постройки: 1937
 5. Степень фактического износа: нет сведений
 6. Год последнего капитального ремонта: информация отсутствует
 7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: информация отсутствует
 8. Количество этажей: три
 9. Наличие подвала: нет
 10. Наличие цокольного этажа: нет
 11. Наличие мансарды: нет
 12. Наличие мезонина: нет
 13. Количество квартир: (24)
 14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет
 15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
 16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
 17. Строительный объем: информация отсутствует.
 18. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 1429,7 м²
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 1429,7 м²
 19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): не установлена
 20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: информация отсутствует
 21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): информация отсутствует
- II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома

1. Фундамент	железобетонные блоки	трещины в швах между блоками, следы увлажнения стен, разрушения блоков до арматуры
2. Внутренние стены, наружные	кирпичные	трещины, выветривание швов
4. Перекрытия чердачные	ж/бетонные плиты	трещины в швах, незначительное смещение плит одна другой по высоте вследствие деформации
5. Крыша	шиферная	имеется повреждения
7. Полы	Дощатые	местами отсутствие плиток, стирание досок в ходовых местах, повреждение отдельных досок, прогибы и просадка
8. Проемы окна, двери	простые	повреждение наличников, перекосы коробок, неплотный притвор
9. Механическое, электрическое,		
электроплиты	Нет	
телефонные сети и оборудование	Нет	
мусоропровод	Нет	
лифт	Нет	

Заместитель главы Администрации
городского округа Спасск-Дальний

О.С. Симоненко

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 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.)
" " 2024 г.

М.П.