

Иркутская область
Муниципальное образование «Тайшетский район»
Тайшетское муниципальное образование «Тайшетское городское поселение»
АДМИНИСТРАЦИЯ ТАЙШЕТСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 27.08.2015 г.

г. Тайшет

№ 796

О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными на территории Тайшетского городского поселения

В соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным жилым домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75, ст.ст. 161,162,163 Жилищного Кодекса РФ, руководствуясь ст.ст. 447-449 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст.ст.6,23,46,54 Устава Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», Положением «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», утвержденным решением Думы Тайшетского городского поселения от 26.02.2015г. №175, Положением «Об организации и деятельности администрации Тайшетского городского поселения, утвержденным решением Думы Тайшетского городского поселения от 24.10.2013г. №110, администрация Тайшетского городского поселения,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресам: Иркутская область, г. Тайшет, ул. Гагарина, дома №110, №116, ул. Кирова, дом №7.

2. Организацию и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами поручить отделу по управлению муниципальным имуществом администрации Тайшетского городского поселения.

3. В целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами утвердить конкурсную документацию по проведению вышеуказанного конкурса (приложение).

4. Отделу по управлению муниципальным имуществом администрации Тайшетского городского поселения:

- разместить в установленном порядке информационное сообщение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в срок до 29.08.2015г. на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru и опубликовать в газете «Вестник Тайшетского городского поселения».

- совместно с отделом ЖКХ администрации Тайшетского городского поселения не позднее, чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирных домах путем размещения сообщения в местах удобных

для ознакомления, - на досках объявлений или на всех подъездах многоквартирных домов.

- совместно с отделом ЖКХ администрации Тайшетского городского поселения в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомить всех собственников помещения многоквартирных домах и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этими домами путем размещения проекта договора в местах удобных для ознакомления, - на досках объявлений или на всех подъездах многоквартирных домов.

5. Конкурсной комиссии рассмотреть заявки на участие в конкурсе и провести в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами.

6. Настоящее постановление подлежит опубликованию в газете «Вестник Тайшетского городского поселения» и размещению на официальном сайте администрации Тайшетского городского поселения www.gorodtaishet.ru.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Тайшетского
городского поселения

А.М.Заика

Исп.: Лесковец С.В.
тел. 2-12-72

УТВЕРЖДАЮ:
Глава Тайшетского городского
поселения

_____ А.М. Заика
«__» _____ 2015г.

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам:
Иркутская область, г. Тайшет, ул. Гагарина, дома №110, №116,
ул. Кирова, дом №7.

Конкурсная документация разработана в соответствии с Правилами, утвержденными 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»

Состав конкурсной документации:

1. Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса, по адресам: Иркутская область, г. Тайшет, ул. Гагарина, дома №110, №116, ул. Кирова, дом №7. (Приложение №1).

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

ИНН 3815009650, КПП 381501001, ОКТМО 25636101, БИК 042508000 в РКЦ Тайшет г. Тайшет, р/счет № 40302810300005000002.

3. Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров.

Осмотры проводятся каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе (кроме субботы, воскресенья и праздничных дней) в 10.00ч., заинтересованным лицам и претендентам обращаться по адресу: г. Тайшет, ул. Свободы, 4-4а, каб. 36, тел.2-23-65.

4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса по адресам: Иркутская область, г. Тайшет, ул. Гагарина, дома №110, №116, ул. Кирова, дом №7, с указанием расчетной стоимости каждой из обязательных работ и услуг. (Приложение № 2).

5. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса по адресам: Иркутская область, г. Тайшет, ул. Гагарина, дома №110, №116, ул. Кирова, дом №7, с указанием расчетной стоимости каждой из обязательных работ и услуг. (Приложение № 2).

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

Ежемесячно, до 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

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.

8. Форма заявки на участие в конкурсе (Приложение № 3) и утвержденная главой Тайшетского городского поселения инструкция по ее заполнению. (Приложение №3а). Расписка о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (Приложение №4).

9. Победителем конкурса признается участник, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственника помещений в многоквартирном доме, на право управления которыми проводится конкурс.

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

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

Победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола конкурса на официальном сайте, направляет подписанный им проект договора 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.

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

Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой

силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме лица, принявшим помещения, 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.

12. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств, который должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за

коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

13. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств.

Договор управления многоквартирным домом 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 и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Размер обеспечения исполнения обязательств не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств составляет:

Лот №1 – 54 068руб., в том числе:

-ул. Гагарина, дом №110 – 29 858 руб.;

-ул. Гагарина, дом №116 – 24 210 руб.;

Лот №2 – 2 016руб.

-ул. Кирова, дом №7 – 2 016 руб.

Срок уплаты обеспечения исполнения обязательств с 05.10.2015г. по 16.10.2015г.

14. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственнику помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие

неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственника помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договорам управления многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги.

15. Формы и способы осуществления собственником помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом.

Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Собственник помещения в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом имеет право 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.

16. Срок действия договоров управления многоквартирным домом составляет: 3 года. Срок действия договора может быть продлен 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 исполнению;

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

17. Проект договоров управления многоквартирным домом. (Приложение №5).

18. Порядок предоставления и разъяснения конкурсной документации.

Организатор конкурса обеспечивает размещение конкурсной документации на официальном сайте торгов www.torgi.gov.ru одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

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

Предоставление конкурсной документации не допускается до размещения на официальном сайте извещения о проведении конкурса.

Организатор конкурса на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления обязан 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 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В течение 1 рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица это разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

19. Внесение изменений в конкурсную документацию.

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

Начальник отдела по организационной работе,
контролю и делопроизводству администрации
Тайшетского городского поселения

В.Д. Бычкова

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома **665000 Иркутская обл.г.Тайшет, ул.Гагарина, 10**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) -
3. Серия, тип постройки -
4. Год постройки 1976
5. Степень износа по данным государственного технического учета 33%
6. Степень фактического износа 33%
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир (жилых комнат) 18
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
18. Строительный объем 4517 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками 920,3 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 873,7 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 46,6 кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 46,6 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров - кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома -
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) –

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	кирпич	Удовлетворительное
2. Стены капитальные	кирпич	Удовлетворительное
наружные		
внутренние		Удовлетворительное
3. Перегородки	кирпич	Удовлетворительное
4. Перекрытия	бетонные	Удовлетворительное
чердачные		
междуэтажные	бетонные	Удовлетворительное
5. Крыша	скатная	Удовлетворительное
6. Вход в здание		Удовлетворительное, требуется утепление дверей.
7. Полы	бетонные	Удовлетворительное
8. Проемы	двойные	Удовлетворительное
окна		
двери	филёнчатые	Удовлетворительное
9. Отделка	штукатурка	Удовлетворительное
внутренняя		
наружная	нет	
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
телефонные сети и оборудование	подведены	Удовлетворительное
вентиляция		Удовлетворительное
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	централизованное	Удовлетворительное
электрообеспечение		
холодное водоснабжение	централизованное	Удовлетворительное
водоотведение	централизованное	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	централизованное	Удовлетворительное, требуется установка теплообменника с большей ёмкостью. Система ГВС законсервирована.
отопление (от внешних котельных)	централизованное	Удовлетворительное

АКТ

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

- 116
1. Адрес многоквартирного дома **665000 Иркутская обл.г.Тайшет, ул.Гагарина,**
 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) -
 3. Серия, тип постройки -
 4. Год постройки 1975
 5. Степень износа по данным государственного технического учета 36%
 6. Степень фактического износа 62%
 7. Год последнего капитального ремонта -
 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
 9. Количество этажей 2
 10. Наличие подвала есть
 11. Наличие цокольного этажа нет
 12. Наличие мансарды нет
 13. Наличие мезонина нет
 14. Количество квартир (жилых комнат) 14
 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -
 16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
 17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
 18. Строительный объем 4424 куб. м
 19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 904 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 855,8 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 48,2 кв. м
 20. Количество лестниц 2 шт.
 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 48,2 кв. м
 22. Уборочная площадь общих коридоров -кв. м
 23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы - кв. м
 24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) –

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	кирпич	Удовлетворительное
2. Стены капитальные	дерево	Неудовлетворительное, торцевой стене дома (4 подъезд) требуется капитальный ремонт.
наружные		Удовлетворительное
внутренние		
3 Перегородки	дерево	Удовлетворительное
4. Перекрытия	дерево	Удовлетворительное
чердачные		
междуэтажные	дерево	Удовлетворительное
5. Крыша	скатная	Удовлетворительное
6. Вход в здание		Удовлетворительное, необходимо восстановить освещение над входами в подъезды
7. Полы	доски	Удовлетворительное
8. Проемы	двойные	Неудовлетворительное, требуется ремонт оконных рам и остекление, замена оконных приборов.
окна		
двери	филёнчатые	Неудовлетворительное, требуют ремонта и утепления
9. Отделка	штукатурка	Удовлетворительное
внутренняя		
наружная	нет	
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
телефонные сети и оборудование	подведены	Удовлетворительное
вентиляция		Удовлетворительное
11 Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	централизованно	Удовлетворительное
электрообеспечение		
холодное водоснабжение	централизованное	Удовлетворительное
водоотведение	централизованное	Удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	централизованное	Удовлетворительное, необходимо восстановление отопления в подъездах.

АКТ

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома **665000 Иркутская обл.г.Тайшет, ул.Кирова, 7**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) -
3. Серия, тип постройки -
4. Год постройки 1952
5. Степень износа по данным государственного технического учета 61%
6. Степень фактического износа 66%
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир (жилых комнат) 17
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем 2269,6 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 439,0 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 341,0 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 98 кв. м
20. Количество лестниц 1 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 16 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров 82 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) -кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома -
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) -

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	
1. Фундамент	кирпич	Удовлетворительное	
2. Стены капитальные	дерево	Удовлетворительное	
наружные			
внутренние		Удовлетворительное	
3. Перегородки	дерево	Удовлетворительное	
4. Перекрытия	дерево	Удовлетворительное	
чердачные			
междуэтажные			
5. Крыша	скатная	Удовлетворительное	
6. Вход в здание		Удовлетворительное	
7. Полы	дерево	Удовлетворительное	
8. Проемы	двойные	Неудовлетворительное, требуется ремонт оконных рам, остекление, замена приборов	
окна			
	филёнчатые	Неудовлетворительное, требуют замены входные двери в подъезд	
9. Отделка	штукатурка	Удовлетворительное	
внутренняя			
наружная			нет
Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
телефонные сети и оборудование	подведены	Удовлетворительное	
вентиляция		Удовлетворительное	
11. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	централизованное	Удовлетворительное	
электрообеспечение			
холодное водоснабжение			не предусмотрено
горячее водоснабжение			не предусмотрено
водоотведение			не предусмотрено
отопление (от внешних котельных)	не предусмотрено		

Приложение №2
к конкурсной документации
по проведению открытого конкурса
по отбору управляющей организации
для управления многоквартирными домами

П Е Р Е Ч Е Н Ь

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу г.Тайшет, ул.Гагарина, № 110 являющимся объектом конкурса.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц)
1. Состав работ по помещениям общего пользования, относящихся к общему имуществу				
1	Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раз в месяц	5451,89	0,52
2	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год		
3	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества (работы выполняются специализированной организацией)	По мере необходимости		
2. Состав работ по земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома				
Зимний период				
1	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	По мере необходимости	4717,98	0,45
2	Сдвигка и подметание свежевыпавшего снега,	По мере необходимости		
3	Очистка придомовой территории от снега и наледи при наличии колеяности свыше 5 см	По мере необходимости		
4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю		
6	Летний период			
7	Подметание и уборка придомовой территории;	2 раза в неделю		
8	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю		
3. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов		6 раз в неделю	28936,94	2,76

4.Аварийно-ремонтное обслуживание				
1	Прием и регистрация заявок от населения	Постоянно	24323,81	2,32
2	Ведение учета выполненных работ по устранению аварий			
3	Взаимодействие с организациями по устранению аварий			
4	Принятие мер по локализации, устранении аварий на инженерных сетях (ликвидация засоров канализации, устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации путем отключения инженерных сетей и установки хомутов, содержание закрепленной за аварийной службой техники и т.п.)			
5.Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан:				
1	Фундамент	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации	2830,79	0,27
2	Кровля			
3	Деревянные конструкции и столярные изделия			
4	Каменные конструкции, в т.ч. железобетонные			
5	Металлические конструкции			
6	Фасад			
7	Внутренняя отделка			
8	Полы			
9	Лестницы			
10	Вентиляционные каналы и шахты			
11	Чердачное, подвальное помещения			
12	Оконные и дверные заполнения относящиеся к общему имуществу			
13	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления в подвальных помещениях			
14	Канализационные выпуски			
15	Водомерные устройства (при наличии)			
16	Внутридомовые электрические сети и электрощитки, вводные распределительные устройства	По мере необходимости		
17	Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего ремонта, устранения аварий, по заявлениям собственников (нанимателей), контролирующих органов			
6. Состав работ по конструктивным элементам здания, относящихся к общему имуществу				
1	Ремонт и укрепление водосточных труб, колен, воронок	По мере необходимости	3669,54	0,35
2	Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю			

3	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод			
4	Очистка кровли от скопления снега, сосулек и наледи			
5	Устранение протечек кровли, путём замены кровельного материала			
6	Очистка чердачных и подвальных помещений от посторонних предметов и мусора	2 раза в год	733,91	0,07
7	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	2 раза в год	1258,13	0,12
8	Устранение поврежденных участков вентиляционных продухов	По мере необходимости		
9	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	Постоянно	3669,54	0,35
10	Ремонт и укрепление входных дверей, установка дверных пружин, фурнитуры	По мере необходимости		
11	Восстановление отдельных элементов оконных заполнений, замена стекла, фурнитуры			
7. Состав работ по сетям водоснабжения, водоотведения, относящихся к общему имуществу				
1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, устройств, коллективных, (общедомовых) приборов учёта и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2 раза в месяц с заменой запорной арматуры при необходимости	15621,76	1,49
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации, при необходимости с заменой креплений трубопроводов	2 раза в месяц		
3	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Постоянно		
4	Прочистка канализационных лежаков и выпусков	По мере необходимости		
8. Состав работ по сетям теплоснабжения, относящихся к общему имуществу				
1	Осмотр разводящих трубопроводов	По мере необходимости но не реже 2 раза в месяц	22331,77	2,13
2	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорно-регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов)			
3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости		

4	Промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения		
5	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно		
6	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях, восстановление изоляции	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год		
7	Испытание на прочность и плотность узлов ввода и системы отопления, промывка и регулировка системы отопления	Ежегодно, после окончания отопительного сезона		
8	Установка, замена отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, относящегося к общему имуществу	По мере необходимости		
9	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации			
10	Регулировка и наладка системы отопления дома	Ежегодно, в начале отопительного сезона		
9. Состав работ по сетям электроснабжения, относящихся к общему имуществу				
1	Обеспечение эксплуатации электрооборудования общего имущества многоквартирного дома: вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных приборов учета, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.	Постоянно		
2	Техническое обслуживание и текущий ремонт электрооборудования общего имущества	По мере необходимости	11008,62	1,05
3	Замена электроламп в светильниках наружного освещения.			
4	Замена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, подвалах			
5	Мелкий ремонт выключателей в помещениях общего пользования, подвалах			
6	Мелкий ремонт электропроводки в помещениях общего пользования, подвалах			
7	Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно- распределительных устройствах и щитах, восстановление работоспособности инженерных сетей			

10. Состав работ по системе вентиляции и дымоудаления, относящихся к общему имуществу				
1	Технические осмотры	2 раза в год	1677,50	0,16
	Прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в 3 года		
	Устранение засоров по заявкам	По мере необходимости		
11. Состав работ по обеспечению требований пожарной безопасности				
1	Осмотры лестничных площадок и маршей	2 раза в год	209,69	0,02
2	Осмотры входов в подвальное и чердачное помещения, обеспечение запорных устройств на входных дверях			
12. Состав работ и услуг по управлению многоквартирным домом				
1	Осуществление договорной работы с подрядными организациями	По мере необходимости	17613,79	1,68
2	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в порядке, установленном жилищным законодательством РФ	По мере необходимости		
3	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений	Постоянно		
4	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства РФ			
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и нанимателям помещений			
5	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ	Постоянно		
	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке			
6	Предоставление ежегодного отчета для собственников помещений в срок до 1 апреля года, следующего за отчетным	1 раз в год		
	Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В сроки установленные законодательством		
	Содержание и обслуживание средств связи, сайта	Постоянно		
	Размещения информации на стендах в многоквартирном доме	По мере необходимости		

	Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательной.	Постоянно		
	Всего		144055,66	13,74

П Е Р Е Ч Е Н Ь

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу г.Тайшет, ул.Гагарина, № 110 являющимся объектом конкурса

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц)
1. Состав работ по содержанию помещений общего пользования, относящихся к общему имуществу				
1	Обметание пыли с потолков, стен, плафонов.	1 раз в год	209,69	0,02
2. Состав работ по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома				
Летний период			2306,57	0,22
1	Стрижка кустарников, вырубка поросли	1 раз в год		
2	Выкос травы на придомовой территории	2 раза в год		
1	Взаимодействие с органами власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно	209,69	0,02
2	Взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания			
	Всего		2725,94	0,26
	Итого		146781,60	14,00

П Е Р Е Ч Е Н Ь

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу г.Тайшет, ул.Гагарина, № 116 являющимся объектом конкурса.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц)
1. Состав работ по помещениям общего пользования, относящихся к общему имуществу				
1	Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раз в месяц	2978,18	0,29
2	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год		
3	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества (работы выполняются специализированной организацией)	По мере необходимости		
2. Состав работ по земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома				
Зимний период				
1	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	По мере необходимости	4621,32	0,45
2	Сдвижка и подметание свежесвыпавшего снега,	По мере необходимости		
3	Очистка придомовой территории от снега и наледи при наличии колеиности свыше 5 см	По мере необходимости		
4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю		
6	Летний период			
7	Подметание и уборка придомовой территории;	2 раза в неделю		
8	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю		
3. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов		7 раз в неделю	27419,83	2,67
4. Аварийно-ремонтное обслуживание				
1	Прием и регистрация заявок от населения	Постоянно	23825,47	2,32
2	Ведение учета выполненных работ по устранению аварий			
3	Взаимодействие с организациями по устранению аварий			

4	Принятие мер по локализации, устранении аварий на инженерных сетях (ликвидация засоров канализации, устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации путем отключения инженерных сетей и установки хомутов, содержание закрепленной за аварийной службой техники и т.п.)			
5. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан:				
1	Фундамент	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации	2567,40	0,25
2	Кровля			
3	Деревянные конструкции и столярные изделия			
4	Чердачное помещение			
5	Подвальное помещение			
6	Фасад			
7	Внутренняя отделка			
8	Полы			
9	Лестницы			
10	Вентиляционные каналы и шахты			
11	Оконные заполнения относящиеся к общему имуществу			
12	Дверные заполнения относящиеся к общему имуществу			
13	Системы холодного водоснабжения, канализации, отопления относящиеся к общему имуществу	Не реже 1 раза в месяц		
14	Канализационные выпуски			
15	Водомерные устройства (при наличии)			
16	Внутридомовые электрические сети и электрощитки, вводные распределительные устройства			
17	Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего ремонта, устранения аварий, по заявлениям собственников (нанимателей), контролирующих органов	По мере необходимости		
6. Состав работ по конструктивным элементам здания, относящихся к общему имуществу				
1	Ремонт и укрепление водосточных труб, колен, воронок	По мере необходимости	3594,36	0,35
2	Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю			
3	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод			
4	Очистка кровли от скопления снега, сосулек и наледи			
5	Устранение протечек кровли, путём замены кровельного материала			

6	Очистка чердачных и подвальных помещений от посторонних предметов и мусора	2 раза в год	718,87	0,07
7	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	2 раза в год	1232,35	0,12
8	Устранение поврежденных участков вентиляционных продухов	По мере необходимости		
9	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	Постоянно	3594,36	0,35
10	Ремонт и укрепление входных дверей, установка дверных пружин, фурнитуры	По мере необходимости		
11	Восстановление отдельных элементов оконных заполнений, замена стекла, фурнитуры			
7. Состав работ по сетям водоснабжения, водоотведения, относящихся к общему имуществу				
1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, устройств, коллективных, (общедомовых) приборов учёта и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2 раза в месяц с заменой запорной арматуры при необходимости	103517,57	10,08
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации, при необходимости с заменой креплений трубопроводов	2 раза в месяц		
3	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	Постоянно		
4	Прочистка канализационных лежаков и выпусков	По мере необходимости		
5	Откачка и вывоз ЖБО			
8. Состав работ по сетям теплоснабжения, относящихся к общему имуществу				
1	Осмотр разводящих трубопроводов	По мере необходимости но не реже 2 раза в месяц	21874,25	2,13
2	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорно-регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов)			
3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости		
4	Промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения		
5	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно		
6	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях, восстановление изоляции	По мере необходимости но не реже 2 раз в год		

7	Испытание на прочность и плотность узлов ввода и системы отопления, промывка и регулировка системы отопления	Ежегодно, после окончания отопительного сезона		
8	Установка, замена отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, относящегося к общему имуществу	По мере необходимости		
9	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации			
10	Регулировка и наладка системы отопления дома	Ежегодно, в начале отоп. сезона		

9. Состав работ по сетям электроснабжения, относящихся к общему имуществу

1	Обеспечение эксплуатации электрооборудования общего имущества многоквартирного дома: вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных приборов учета, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.	Постоянно	10269,60	1,00
2	Техническое обслуживание и текущий ремонт электрооборудования общего имущества	По мере необходимости		
3	Замена электроламп в светильниках наружного освещения.			
4	Замена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, подвалах			
5	Мелкий ремонт выключателей в помещениях общего пользования, подвалах			
6	Мелкий ремонт электропроводки в помещениях общего пользования, подвалах			
7	Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно- распределительных устройствах и щитах, восстановление работоспособности инженерных сетей			

10. Состав работ по системе вентиляции и дымоудаления, относящихся к общему имуществу

1	Технические осмотры	2 раза в год	924,26	0,09
	Прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в 3 года		
	Устранение засоров по заявкам	По мере необходимости		

11. Состав работ по обеспечению требований пожарной безопасности

1	Осмотры лестничных площадок и маршей	2 раза в год	205,39	0,02
2	Осмотры входов в подвальное и чердачное помещения, обеспечение запорных устройств на входных дверях			

12. Состав работ и услуг по управлению многоквартирным домом				
1	Осуществление договорной работы с подрядными организациями	По мере необходимости		
2	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в порядке, установленном жилищным законодательством РФ	По мере необходимости		
3	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений	Постоянно	16944,84	1,65
4	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства РФ			
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и нанимателям помещений			
	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ			
5	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке			
6	Предоставление ежегодного отчета для собственников помещений в срок до 1 апреля года, следующего за отчетным	1 раз в год		
	Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В сроки установленные законодательством		
	Содержание и обслуживание средств связи, сайта	Постоянно		
	Размещения информации на стендах в многоквартирном доме	По мере необходимости		
	Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательной.	Постоянно		
	Всего		224288,06	21,84

П Е Р Е Ч Е Н Ь

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу г.Тайшет, ул. Гагарина, № 116 являющимся объектом конкурса

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц)
1.Состав работ по содержанию помещений общего пользования, относящихся к общему имуществу				
1	Обметание пыли с потолков, стен, плафонов.	1 раз в год	205,39	0,02
2.Состав работ по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома				
Летний период				
1	Стрижка кустарников, вырубка поросли	1 раз в год	1232,35	0,12
2	Выкос травы на придомовой территории	2 раза в год		
200				
1	Взаимодействие с органами власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	Постоянно	205,39	0,02
2	Взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания			
	Всего		1643,14	0,16
	Итого		225931,20	22,00

П Е Р Е Ч Е Н Ь

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу г.Тайшет, ул.Кирова, № 7 являющимся объектом конкурса.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц)
1.Состав работ по помещениям общего пользования, относящихся к общему имуществу				
1	Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раз в месяц	5340,19	0,52

2	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раза в год		
3	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества (работы выполняются специализированной организацией)	По мере необходимости		
2. Состав работ по земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома				
Зимний период				
1	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	По мере необходимости	4621,32	0,45
2	Сдвигка и подметание свежеснегавпавшего снега,	По мере необходимости		
3	Очистка придомовой территории от снега и наледи при наличии колеиности свыше 5 см	По мере необходимости		
4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю		
6	Летний период			
7	Подметание и уборка придомовой территории;	2 раза в неделю		
8	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю		
3. Сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов		6 раз в неделю	39127,18	3,81
4. Аварийно-ремонтное обслуживание				
1	Прием и регистрация заявок от населения	Постоянно	19923,02	1,94
2	Ведение учета выполненных работ по устранению аварий			
3	Взаимодействие с организациями по устранению аварий			
4	Принятие мер по локализации, устранении аварий на эл. сетях (ликвидация аварийной ситуации, содержание закрепленной за аварийной службой техники и т.п.)			
5. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан:				
1	Фундамент	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации	2053,92	0,2
2	Кровля			
3	Деревянные конструкции и столярные изделия			
4	Каменные конструкции, в т.ч. железобетонные			
5	Металлические конструкции			
6	Фасад			
7	Внутренняя отделка			

8	Полы			
9	Лестницы			
10	Вентиляционные каналы и шахты			
11	Чердачное помещение			
12	Оконные и дверные заполнения относящиеся к общему имуществу			
13	Внутридомовые электрические сети и электрощитки, вводные распредел. устройства			
14	Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего ремонта, устранения аварий, по заявлениям собственников (нанимателей), контролирующих органов	По мере необходимости		
6. Состав работ по конструктивным элементам здания, относящихся к общему имуществу				
1	Ремонт и укрепление водосточных труб, колен, воронок	По мере необходимости	4621,32	0,45
2	Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю			
3	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод			
4	Очистка кровли от скопления снега, сосулек и наледи			
5	Устранение протечек кровли, путём замены кровельного материала			
6	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	2 раза в год	1745,83	0,17
7	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	2 раза в год	1232,35	0,12
8	Устранение поврежденных участков вентиляционных продухов	По мере необходимости		
9	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	Постоянно	3594,36	0,35
10	Ремонт и укрепление входных дверей, установка дверных пружин, фурнитуры	По мере необходимости		
11	Восстановление отдельных элементов оконных заполнений, замена стекла, фурнитуры			
7. Состав работ по сетям электроснабжения, относящихся к общему имуществу				
1	Обеспечение эксплуатации электрооборудования общего имущества многоквартирного дома: вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных приборов учета, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.	Постоянно	12837,00	1,25
2	Техническое обслуживание и текущий ремонт электрооборудования общего имущества	По мере необходимости		

3	Замена электроламп в светильниках наружного освещения.			
4	Замена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования			
5	Мелкий ремонт выключателей в помещениях общего пользования			
6	Мелкий ремонт электропроводки в помещениях общего пользования			
7	Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно- распределительных устройствах и щитах, восстановление работоспособности инженерных сетей			
8. Состав работ по системе вентиляции и дымоудаления, относящихся к общему имуществу				
1	Технические осмотры	2 раза в год	3697,06	0,36
	Прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в 3 года		
	Устранение засоров по заявкам	По мере необходимости		
9. Состав работ по обеспечению требований пожарной безопасности				
1	Осмотры лестничных площадок и маршей	2 раза в год	616,18	0,06
2	Осмотры входов в чердачное помещение, обеспечение запорных устройств на входных дверях			
10. Состав работ и услуг по управлению многоквартирным домом				
1	Осуществление договорной работы с подрядными организациями	По мере необходимости	18690,67	1,82
2	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в порядке, установленном жилищным законодательством РФ	По мере необходимости		
3	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений	Постоянно		
4	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства РФ			
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и нанимателям помещений			
	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ			

5	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке			
6	Предоставление ежегодного отчета для собственников помещений в срок до 1 апреля года, следующего за отчетным	1 раз в год		
	Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет	В сроки установленные законодательством		
	Содержание и обслуживание средств связи, сайта	Постоянно		
	Размещения информации на стендах в многоквартирном доме	По мере необходимости		
	Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательной.	Постоянно		
	Всего		118100,40	11,50

П Е Р Е Ч Е Н Ь

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу г.Тайшет, ул.Кирова, № 7 являющимся объектом конкурса.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.метр общей площади (рублей в месяц)
1. Состав работ по содержанию помещений общего пользования, относящихся к общему имуществу				
1	Обметание пыли с потолков, стен, плафонов.	1 раз в год	205,39	0,02
2. Состав работ по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома				
Летний период			2259,31	0,22
1	Стрижка кустарников, вырубка поросли	1 раз в год		
2	Выкос травы на придомовой территории	2 раза в год		
3. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом				
1	Взаимодействие с органами власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом		821,57	0,08

2	Взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания			
3	Всего		3286,27	0,32
	Итого		121386,67	11,82

Приложение №3
к конкурсной документации
по проведению открытого конкурса
по отбору управляющей организации
для управления многоквартирными домами

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, расположенным (и) по адресу: _____ .
(адрес жилого 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 собственником помещений 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 собственником помещений 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.)
"__" _____ 200__ г.
М.П.

Приложение №3а
к конкурсной документации
по проведению открытого конкурса
по отбору управляющей организации
для управления многоквартирными домами

УТВЕРЖДАЮ:
Глава Тайшетского городского
поселения

_____ А.М. Заика
«__» _____ 2015г.

ИНСТРУКЦИЯ по заполнению заявки на участие в конкурсе

1. Данная Инструкция определяет порядок заполнения заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.
2. Порядок заполнения:
 - 2.1. При заполнении Раздел 1. «Заявление об участие в конкурсе» претендент указывает:

- наименование организации, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;
- фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;
- номер телефона;
- адрес многоквартирного дома- объекта конкурса;
- реквизиты банковского счета, на который перечисляются средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе.

2.2. При заполнении Раздела 2 «Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом - общежитием» претендент:

- описывает способ внесения управляющей организацией Собственником (Нанимателями) помещений в общежитии платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;

- указывает реквизиты банковского счета, на который будет осуществляться плата за содержание и ремонт жилого помещения и плата за коммунальные услуги с собственника и нанимателей жилых помещений;

- прилагает заверенные надлежащим образом следующие документы:

- 1) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица, и указывает наименование и реквизиты документов, количество листов;

- 2) выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя, и указывает наименование и реквизиты документов, количество листов;

- 3) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в конкурсе, и указывает наименование и реквизиты документов, количество листов;

- 4) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, и указывает наименование и реквизиты документов, количество листов;

- 5) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному федеральным законом к лицу, осуществляющему выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом - общежитием, в случае если федеральным законом установлены такие требования и указывает наименование и реквизиты документов, количество листов;

- 6) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год и указывает наименование и реквизиты документов, количество листов;

- указывает должность, фамилию, имя, отчество руководителя организации или фамилию, имя, отчество индивидуального предпринимателя;

- ставит подпись, указывает фамилию, имя, отчество;

- указывает число, месяц, год;

- заверяет заявку печатью.

2.3. Не допускается заполнение заявки карандашом и внесение в нее исправлений.

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,

_____ (наименование организатора конкурса)

принял(а) от него (нее) запечатанный конверт с заявкой для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

_____ (адрес жилого дома)

Заявка
зарегистрирована “ _____ ” _____ 200__ 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.)
“ _____ ” _____ 200__ г.

М.П.

Проекты договоров управления многоквартирными домами

Проект договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Иркутская область, г. Тайшет. ул. Гагарина, дом №110.

г. Тайшет

«__» _____ 20__ г.

Администрация Тайшетского городского поселения, в лице главы Тайшетского городского поселения **Заика Александра Михайловича**, действующего на основании Устава Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», являющаяся собственником помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____,
именуемая в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее Стороны), учитывая протокол от «__» _____ 200__ года № ____, хранящийся у организатора конкурса, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отраженных в протоколе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «__» _____ 2015 г. №.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1 В соответствии со статьей 36 ЖК РФ к общему имуществу жилого дома относятся и принадлежат собственникам на праве общей долевой собственности помещения данного дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и

благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, находящиеся на земельном участке, на котором расположен жилой дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, управлению многоквартирным домом, в пределах установленной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей содержания многоквартирного дома, по адресу: _____.

Содержание и текущий ремонт осуществляются в соответствии со степенью благоустройства жилого дома, предусмотренного технической документацией, с учетом износа.

2.3. Управляющая организация, определившаяся в результате проведения открытого конкурса в течение согласованного настоящим договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: _____, в котором находятся жилые помещения, принадлежащие Тайшетскому муниципальному образованию «Тайшетское городское поселение» на праве собственности и переданные гражданам по договору социального найма (найма, аренды), далее «Нанимателям», предоставлять коммунальные услуги Нанимателям помещений от имени и по поручению собственника, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.4. Управляющая организация вправе выйти в своих действиях по оказанию услуг за предусмотренный договором перечень работ, при наличии свободных финансовых средств по дому и отсутствия необходимости в проведении работ, предусмотренных Перечнем. Приложение №2).

2.5. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится на основании решения общего собрания собственников дома.

2.6. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1.

2.7. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе: о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пожарной безопасности, техническом регулировании, защите прав потребителей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении №2. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

Оплата за капитальный ремонт в условия данного договора не входит.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение №2) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. В доме предоставляются следующие коммунальные услуги:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.1.4. Заключать в соответствии с действующим законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома

3.1.5. Принимать от Собственника (Нанимателя) плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению аварий.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом, внутримодовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.9. Рассматривать жалобы и заявления собственника, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.10. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.11. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.12. Информировать Собственника (Нанимателя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. Информировать в письменной форме граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, об изменении размера платы за жилое помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.14. По требованию Собственника и граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, выдавать необходимые справки установленного образца, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.16. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (или квартала), следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.17. На основании заявки Собственника, граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех инстанциях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части - заключать с Управляющей организацией либо с иным уполномоченным лицом соответствующие договоры

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (Нанимателя) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (Нанимателем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (Нанимателя), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника (Нанимателя) по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (Нанимателю) в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. 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 (Нанимателя) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение __ рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного

нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации деятельности по управлению многоквартирными домами в установленном федеральным законодательством порядке.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.6. Иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Тайшетского городского поселения;

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения установлена конкурсной документацией при проведении конкурса и включает в себя плату за услуги и работы по выполнению обязательных и дополнительных работ и услуг. (Приложение № 2).

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5

настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 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.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

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, неказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях №2 к настоящему Договору

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.6. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником и гражданами, проживающими на законных основаниях в помещениях Собственника, в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.6. Контроль за выполнением Управляющей организацией его обязанностей по настоящему договору осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года, вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами «__» _____ 2015 года и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору в полном объеме.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

9. Заключительные положения

9.1. 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.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

9.2.1. Акт о состоянии общего имущества, собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ на __ л.

9.2.2. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на __ л.

9.2.3. Список помещений с указанием номера и площади, принадлежащих Тайшетскому муниципальному образованию «Тайшетское городское поселение» на праве собственности и переданных гражданам по договору социального найма нанимателей.

10. Юридические адреса

Управляющая организация:

Приложение к проекту договора управления

№ п/п	Номер жилого помещения	Площадь жилого помещения

Проект договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Иркутская область, г. Тайшет, ул. Гагарина, дом №116

г. Тайшет

«__» _____ 20__ г.

Администрация Тайшетского городского поселения, в лице главы Тайшетского городского поселения **Заика Александра Михайловича**, действующего на основании Устава Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», являющаяся собственником помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____,
именуемая в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее Стороны), учитывая протокол от «__» _____ 200__ года № ____, хранящийся у организатора конкурса, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отраженных в протоколе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «__» _____ 2015 г. №.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами

технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1 В соответствии со статьей 36 ЖК РФ к общему имуществу жилого дома относятся и принадлежат собственникам на праве общей долевой собственности помещения данного дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, находящиеся на земельном участке, на котором расположен жилой дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, управлению многоквартирным домом, в пределах установленной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей содержания многоквартирного дома, по адресу: _____ . Содержание и текущий ремонт осуществляются в соответствии со степенью благоустройства жилого дома, предусмотренного технической документацией, с учетом износа.

2.3. Управляющая организация, определившаяся в результате проведения открытого конкурса в течение согласованного настоящим договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: _____, в котором находятся жилые помещения, принадлежащие Тайшетскому муниципальному образованию «Тайшетское городское поселение» на праве собственности и переданные гражданам по договору социального найма (найма, аренды), далее «Нанимателям», предоставлять коммунальные услуги Нанимателям помещений от имени и по поручению собственника, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.4. Управляющая организация вправе выйти в своих действиях по оказанию услуг за предусмотренный договором перечень работ, при наличии свободных финансовых средств по дому и отсутствия необходимости в проведении работ, предусмотренных Перечнем. Приложение №2).

2.5. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится на основании решения общего собрания собственников дома.

2.6. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1.

2.7. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе: о санитарно-эпидемиологическом

благополучия населения, пожарной безопасности, техническом регулировании, защите прав потребителей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении №2. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Производство текущего (капитального) ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение №2) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. В доме предоставляются следующие коммунальные услуги:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение в выгребную яму;
- в) электроснабжение;
- г) отопление (теплоснабжение).

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.1.4. Заключать в соответствии с действующим законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома

3.1.5. Принимать от Собственника (Нанимателя) плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению аварий.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.9. Рассматривать жалобы и заявления собственника, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.10. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.11. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.12. Информировать Собственника (Нанимателя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. Информировать в письменной форме граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, об изменении размера платы за жилое помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.14. По требованию Собственника и граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, выдавать необходимые справки установленного образца, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.16. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (или квартала), следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.17. На основании заявки Собственника, граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех инстанциях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части - заключать с Управляющей организацией либо с иным уполномоченным лицом соответствующие договоры

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (Нанимателя) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (Нанимателем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (Нанимателя), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника (Нанимателя) по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (Нанимателю) в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. 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 (Нанимателя) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение __ рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации деятельности по управлению многоквартирными домами в установленном федеральным законодательством порядке.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.6. Иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Тайшетского городского поселения;

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения установлена конкурсной документацией при проведении конкурса и включает в себя плату за услуги и работы по выполнению обязательных и дополнительных работ и услуг. (Приложение № 2).

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными

Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 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.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

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, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях №2 к настоящему Договору.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.6. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником и гражданами, проживающими на законных основаниях в помещениях Собственника, в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.6. Контроль за выполнением Управляющей организацией его обязанностей по настоящему договору осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года, вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами «___» _____ 2015 года и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору в полном объеме.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

9. Заключительные положения

9.1. 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.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

9.2.1. Акт о состоянии общего имущества, собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ на __ л.

9.2.2. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на __ л.

9.2.3. Список помещений с указанием номера и площади, принадлежащих Тайшетскому муниципальному образованию «Тайшетское городское поселение» на праве собственности и переданных гражданам по договору социального найма нанимателей.

10. Юридические адреса и подписи сторон:

Собственник:
организация:

Управляющая

Приложение к проекту договора управления

№ п/п	Номер жилого помещения	Площадь жилого помещения

Проект договора управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: Иркутская область, г. Тайшет. ул. Кирова, дом №7

г. Тайшет

«__» _____ 20__ г.

Администрация Тайшетского городского поселения, в лице главы Тайшетского городского поселения **Заика Александра Михайловича**, действующего на основании Устава Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», являющаяся собственником помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

_____,
именуемая в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее Стороны), учитывая протокол от «__» _____ 200__ года № _____, хранящийся у организатора конкурса, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отраженных

в протоколе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «__» _____ 2015 г. №.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1 В соответствии со статьей 36 ЖК РФ к общему имуществу жилого дома относятся и принадлежат собственникам на праве общей долевой собственности помещения данного дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, находящиеся на земельном участке, на котором расположен жилой дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, управлению многоквартирным домом, в пределах установленной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей содержания многоквартирного дома, по адресу: _____ . Содержание и текущий ремонт осуществляются в соответствии со степенью благоустройства жилого дома, предусмотренного технической документацией, с учетом износа.

2.3. Управляющая организация, определившаяся в результате проведения открытого конкурса в течение согласованного настоящим договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: _____, в котором находятся жилые помещения, принадлежащие Тайшетскому муниципальному образованию «Тайшетское городское поселение» на праве собственности и переданные гражданам по договору социального найма (найма, аренды), далее «Нанимателям», предоставлять коммунальные услуги Нанимателям помещений от имени и по поручению собственника, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.4. Управляющая организация вправе выйти в своих действиях по оказанию услуг за предусмотренный договором перечень работ, при наличии свободных финансовых средств по дому и отсутствия необходимости в проведении работ, предусмотренных Перечнем. (Приложение №2).

2.5. Изменение размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится на основании решения общего собрания собственников дома.

2.6. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1.

2.7. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе: о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, пожарной безопасности, техническом регулировании, защите прав потребителей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении №2. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Производство текущего (капитального) ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение №2) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. В доме предоставляются следующие коммунальные услуги:

а) электроснабжение.

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.1.4. Заключать в соответствии с действующим законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома

3.1.5. Принимать от Собственника (Нанимателя) плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению аварий.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на дом и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-

финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

3.1.9. Рассматривать жалобы и заявления собственника, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.10. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

3.1.11. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.12. Информировать Собственника (Нанимателя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.13. Информировать в письменной форме граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, об изменении размера платы за жилое помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.14. По требованию Собственника и граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, выдавать необходимые справки установленного образца, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.16. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (или квартала), следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.17. На основании заявки Собственника, граждан, проживающих на законных основаниях в помещениях Собственника, направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.18. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех инстанциях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части - заключать с Управляющей организацией либо с иным уполномоченным лицом соответствующие договоры

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента),

причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели, определенные решением Собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (Нанимателя) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате за коммунальные услуги.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (Нанимателем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (Нанимателя), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (Нанимателю) в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. 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 (Нанимателя) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

г) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) 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);

з) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение __ рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации деятельности по управлению многоквартирными домами в установленном федеральным законодательством порядке.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.6. Иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Тайшетского городского поселения;

4. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения установлена конкурсной документацией при проведении конкурса и включает в себя плату за услуги и работы по выполнению обязательных и дополнительных работ и услуг. (Приложение № 2).

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов

потребления коммунальных услуг по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за электроснабжение 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 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.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

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, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях №2 к настоящему Договору.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.6. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником и гражданами, проживающими на законных основаниях в помещениях Собственника, в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.6. Контроль за выполнением Управляющей организацией его обязанностей по настоящему договору осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года, вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами «__» _____ 2015 года и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору в полном объеме.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

9. Заключительные положения

9.1. 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.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

9.2.1. Акт о состоянии общего имущества, собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ на __ л.

9.2.2. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на __ л.

9.2.3. Список помещений с указанием номера и площади, принадлежащих Тайшетскому муниципальному образованию «Тайшетское городское поселение» на праве собственности и переданных гражданам по договору социального найма нанимателей.

10. Юридические адреса и подписи сторон:

Собственник:

Управляющая организация:

Приложение
к проекту договора управления

№ п/п	Номер жилого помещения	Площадь жилого помещения