«УТВЕРЖДАЮ»

Глава местной администрации
городского округа Нальчик

_____ Т.Б.Ахохов

«___»_____2020 г.

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ № 392

открытого конкурса по отбору управляющей организации
для управления многоквартирным домом по адресу:
360000, КБР, г. Нальчик, ул. Мальбахова, 3

г. Нальчик

2020 год

Информация о проведении открытого конкурса

1.Основание проведения открытого конкурса: Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, постановление Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», постановление Правительства РФ от 13.08.06 г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановление Местной администрации городского округа Нальчик от 08 мая 2020 г. № 793 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городском округе Нальчик».

Конкурс проводится по многоквартирным домам, в которых:

– собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

– принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано.

2.Организатор конкурса: Местная администрация городского округа Нальчик почтовый адрес: 360051,КБР, г. Нальчик, пр. Шогенцукова, 17, 1 этаж, каб.5, тел.77-44-39, 42-50-16; Электронный адрес: mku-djp07@admnalchik.ru, контактное лицо – Нартокова Ф.М.

3.Характеристика объекта конкурса указана в конкурсной документации (приложение №1 Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме):

№	Адрес многоквартирного дома	Год постройки	Этажность	Количество квартир	Общая площадь	Площадь жилых помещений, кв.м.	Площадь нежилых помещений в составе общего имущества, кв.м.	Площадь помещений общего пользования, кв.м.	Серия и тип постройки	Кадастровый номер (при его наличии)	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД пофактическомуиспользованию
1	ул. Мальбахова, 3	1970	2	18	877,7	559	Нет данных	311	Нет данных	Нет данных	Нет данных

4.Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (виды благоустройства)

№	Адрес многоквартирного дома	Перечень коммунальных услуг (виды благоустройства)
1	ул. Мальбахова, 3	Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление

5.Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом приведен в приложении №2 к конкурсной документации.

6.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения,

№	Адрес многоквартирного дома	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения
1	ул. Мальбахова, 3	Приложение №2

7.Дата и время проведения осмотров объекта конкурса: с 9.00 до 16.30 (по предварительной договоренности в рабочие дни)

8. Конкурсная документация предоставляется в период **с 14.08.2020 г. до 10-00 часов (время московское) 18.09.2020 г.** на основании письменного заявления любого заинтересованного лица, направленного организатору конкурса в течение 2 рабочих дней с даты получения такого заявления по адресу:360051, г. Нальчик, пр. Шогенцукова, 17, 1 этаж, каб. 5.

Конкурсная документация размещена на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru; и на официальном Интернет сайте Местной администрации городского округа Нальчик - www.admnalchik.ru.

9. Место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе. Заявки на участие в конкурсе принимаются в запечатанном конверте с указанием номера конкурса. Прием заявок осуществляется в рабочие дни с **14.08.2020 г.** по **21.09.2020 г. до 10-00 ч** (время приема с 9-00 ч до 17-30 ч, в пятницу – до 17-00 ч) по адресу: 360051, г. Нальчик, пр. Шогенцукова, 17, 1 эт, каб..5.

Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

10. Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе состоится **21.09.2020 г. с 10-00 ч** по адресу: 360051, г. Нальчик, пр. Шогенцукова, 17, 1 этаж, каб. 6

11. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе **22.09.2020 г. с 10-00 ч** по адресу: 360051, г. Нальчик, пр. Шогенцукова, 17, 1 этаж, каб. 6

12. Место, дата и время проведения конкурса состоится **23.09.2020 г. с 10-00 ч** по адресу:360051, г. Нальчик, пр. Шогенцукова, 17, 1 этаж, каб. 6

13. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе (руб.)

№	Адрес многоквартирного дома	Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, руб
1	ул. Мальбахова, 3	363,28

14. Реквизиты банковского счета для внесения денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

Получатель: Муниципальное казенное учреждение «Департамент финансов» местной администрации городского округа Нальчик,
ИНН 0711038481 КПП 072501001 БИК 048327001
Л/сч 030432А9271 Р/сч № 40204810903490001921
В Отделение-НБ Кабардино-Балкарская Республика г.Нальчик.

15.Обеспечение исполнения обязательств устанавливается в размере одной второй цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца.

16. В соответствии с п .59 Постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» размер платы за содержание и ремонт жилого помещения увеличен на 10 процентов.

Инструкция Претендентам - участникам торгов

Словарь терминов, сокращенных и условных наименований, используемых в Конкурсной документации

В настоящей Конкурсной документации (включая все ее разделы и приложения), если иное не следует из контекста, приведенные ниже и начинающиеся с заглавной буквы термины, сокращенные и условные наименования имеют значение, определенное в настоящем разделе.

Заявка на участие в Конкурсе (Заявка, Конкурсная Заявка)– комплект документов, представленный Претендентом (Заинтересованным лицом) для участия в Конкурсе в соответствии с требованиями настоящей Конкурсной документации;

Конкурс- форма торгов, победителем которых признается участник Конкурса. 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 в многоквартирном доме, на право управления которым проводится Конкурс;

Конкурсная документация– пакет документов, определяющий процесс проведения Конкурса;

Конкурсная комиссия - Конкурсная комиссия по проведению Конкурса, утвержденная постановлением и.о.Главы местной администрации городского округа Нальчик от 08 мая 2020 г. № 793 «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами в городском округе Нальчик»;

Объект Конкурса - общее имущество в многоквартирном доме, на право управления которым проводится Конкурс;

Организатор Конкурса – Местная администрация городского округа Нальчик;

Победитель Конкурса – Участник Конкурса, определенный решением Конкурсной комиссии как представивший наилучшие предложения по условиям договора управления многоквартирным домом;

Правила проведения Конкурса – утвержденные Постановлением Правительства № 75 от 06.02.2006 г. «Правила проведения органом местного самоуправления открытого Конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» ***Предмет Конкурса*** – право заключения договора управления многоквартирным домом в отношении объекта Конкурса;

Претендент - любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие Заявку на участие в Конкурсе (утвержденная форма Заявки представлена в Приложении I);

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения;

Участник Конкурса – Претендент, допущенный Конкурсной комиссией к участию в Конкурсе.

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

2. Требования к Претендентам.

При проведении Конкурса устанавливаются следующие требования к Претендентам:

2.1. Соответствие Претендентов установленными федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом.

2.2. Не проводится процедура ликвидации Претендента - юридического лица или процедуры банкротства в отношении Претендента - юридического лица, индивидуального предпринимателя.

2.3. Не приостановление деятельности Претендента в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения Заявки на участие в Конкурсе;

2.4. Отсутствие задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период, размер которой превышает двадцать пять процентов балансовой стоимости активов Претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию в случае, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу.

2.5. Отсутствие у Претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше семидесяти процентов балансовой стоимости активов Претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

2.6. 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.

Проверка соответствия Претендентов требованиям, указанным в п. 2 настоящей Конкурсной документации осуществляется Конкурсной комиссией и, в случае установления фактов несоответствия Претендента данным требованиям, Конкурсная комиссия принимает решение об отказе в допуске к участию в Конкурсе. Решение Конкурсной комиссии об отказе в допуске к участию в Конкурсе может быть обжаловано Претендентом в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Порядок подачи заявки на участие в конкурсе.

3.1. Заявка на участие в Конкурсе подается в одном экземпляре согласно утвержденной формы, (приложение № 3 к настоящей конкурсной документации) и должна включать следующие сведения и документы:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес – для юридического лица (фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства – для индивидуальных предпринимателей);
- номер телефона;
-реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения Заявки на участие в Конкурсе;
- реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;
- выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица (выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей -для индивидуальных предпринимателей);
- документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших Заявку на участие в Конкурсе;

- документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения Заявки на участие в Конкурсе;
- надлежащим образом заверенную копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;
- надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих соответствие Претендента требованию, установленному подпунктом 2.1 раздела 2 настоящей Конкурсной документации.

Претендент вправе предоставить надлежащим образом заверенные копии иных документов, указанных в подпунктах 2.2.-2.5. раздела 2 настоящей Конкурсной документации.

3.2. Заявка и документы, имеющие отношение к Заявке, должны быть составлены на русском языке. Заявка и документы, представленные только на иностранном языке, не рассматриваются. К документам, составленным на иностранном языке, должен прилагаться перевод на русский язык, заверенный нотариально в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.3. Претендент подает Заявку на электронном или бумажном носителе. Заявки на бумажном носителе подаётся в отдельном запечатанном конверте, внутри которого содержится экземпляр Заявки и документы ее составляющие. Конверт на местах склейки должен быть подписан уполномоченным лицом Претендента и пропечатан печатью Претендента (при ее наличии).

В приеме конверта с Заявкой будет отказано, если он не запечатан и не соответствует указанному требованию.

3.4. Претендент вправе подать только одну заявку на участие в Конкурсе.

3.5 Неполное предоставление информации, требующейся в конкурсной документации, или подача конкурсной заявки, не отвечающей требованиям конкурсной документации, является основанием для отклонения заявки конкурсной комиссией.

3.6.Представление Заявки на участие в Конкурсе является согласием Претендента выполнять обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения за плату, размер которой указан в извещении о проведении Конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

3.7. Каждая Заявка на участие в Конкурсе, поступившая в установленный в извещении о проведении Конкурса срок, регистрируется организатором Конкурса. По требованию Претендента организатор Конкурса выдает расписку о получении такой Заявки по форме, установленной в Приложении 3 к настоящей Конкурсной документации.

3.8. Претендент вправе изменить или отозвать Заявку на участие в Конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов на участие в Конкурсе.

Такое изменение или уведомление об отзыве действительно, если оно поступило до истечения срока представления Заявок, установленного в извещении о проведении Конкурса.

3.9. Изменение в Заявку на участие в Конкурсе должно быть подготовлено, запечатано, и доставлено до истечения срока представления Заявок. Конверт дополнительно маркируются словом “Изменение“.

3.10. Регистрация изменений и уведомлений об отзыве Заявки производится в том же порядке, что и регистрация Заявки.

Никакие изменения не могут быть внесены в Заявку после истечения срока их представления.

3.11. Конверты с Заявками на участие в Конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, в день их поступления возвращаются организатором Конкурса Претендентам.

4. Обеспечение Заявки на участие в Конкурсе.

4.1. В соответствии с п. 14 Правил проведения Конкурса в качестве обеспечения Заявки на участие в Конкурсе Претендент вносит средства на указанный в Конкурсной документации счет.
4.2. Размер обеспечения Заявки на участие в Конкурсе составляет 5 (пять) процентов размера месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, внесённых в конкурс.
4.3. Реквизиты счета для перечисления денежных средств в качестве обеспечения Заявки:

Получатель: Муниципальное казенное учреждение «Департамент финансов» местной администрации городского округа Нальчик,
ИНН 0711038481 КПП 072501001 БИК 048327001
Л/сч 030432А9271 Р/сч № 40204810903490001921
В Отделение-НБ Кабардино-Балкарская Республика г.Нальчик.

5. Порядок проведения осмотров объекта Конкурса.

5.1. Организатор конкурса в соответствии с предварительной договоренностью, организует проведение осмотров претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса.
5.2. Организатор конкурса обеспечивает беспрепятственный доступ для осмотра претендентами и заинтересованными лицами объекта конкурса.
5.3 Окончание проведения осмотров осуществляется не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.
5.4 Претендент или заинтересованное лицо должны уведомить организатора Конкурса о желании осмотреть объект Конкурс не позднее чем за день до проведения осмотра. Уведомление может быть сделано посредством факсимильной связи, телефонограммы или лично.

6.Обязательные работы и услуги.

6.1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса, представлен в приложении, № 2 к настоящей Конкурсной документации.
6.2. Дополнительные работы и услуги
Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами конкурса, не выставляется на Конкурс.

7. Порядок и срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

7.1.Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги определяется договором на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, заключённого с победителем Конкурса.
7.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на расчетный счет, реквизиты которого указаны в договоре на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома или в кассу управляющей организации.
7.3. Оплата собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, установленном Постановлением Правительством Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменён пропорционально объёмам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.4. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса.

8. Порядок проведения конкурса.

8.1. Конкурсная комиссия вскрывает все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до начала процедуры вскрытия конвертов.

Претенденты или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.2. При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в конкурсе. Конкурсная комиссия не вправе предъявлять дополнительные требования к претендентам. Не допускается изменять предусмотренные конкурсной документацией требования к претендентам. Указанные разъяснения вносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.3 Конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным конкурсной документацией.

8.4. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 10 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8.5. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе

Претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

8.6. В случае если, на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

8.7.Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претендентам, не допущенным к участию в конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

8.8.В конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом вскрытия конвертов. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса.

8.9.Конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

9. Порядок и срок заключения договора управления многоквартирным домом

9.1. Победитель Конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола Конкурса представляет организатору Конкурса подписанный им проект договора на управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (оригинал или заверенную Победителем Конкурса копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию).

9..2. Победитель Конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола Конкурса направляет подписанный им проект договора управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанного договора в порядке, установленном ст. 445 Гражданского кодекса РФ.

9.3. В случае, если победитель Конкурса в срок, предусмотренный п.8.1.настоящей Конкурсной документации, не представил организатору Конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств, он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

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

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

9.6. В случае если Участником Конкурса был признан только один Претендент, Организатор Конкурса в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения Заявок на участие в Конкурсе предает этому Претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении Конкурса. В этом случае проект договора должен быть подписан единственным участником Конкурса и направлен собственникам помещений и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма в многоквартирном доме для подписания в течение 20 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения Заявок на участие в Конкурсе.

9.7. Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ обязаны заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной по результатам конкурса в порядке, установленном ст. 445 Гражданского кодекса РФ.

10. Выполнение Сторонами обязательств по договору управления многоквартирным домом

10.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, наниматели жилых помещений по договорам социального найма и управляющая организация, совместно именуемые Стороны, выполняют обязательства по договору управления многоквартирным домом в течение всего срока действия такого договора.

10.2. Управляющая компания приступает к выполнению обязательств по договору управления многоквартирным домом не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

10.3. Обязательства Сторон, указанные в договоре управления многоквартирным домом могут быть изменены в силу наступления обстоятельств непреодолимой силы (в смысле гражданского законодательства РФ) или по решению общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома.

10.4. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом, определяются указанным договором.

11. Срок действия договора на управление многоквартирным домом и условие продления срока его действия

11.1. Срок действия договоров на управление многоквартирными домами, заключенными по результатам Конкурса, устанавливается на три года.

11.2. В случае, если ни одна из Сторон в срок не позднее чем за 60 календарных дней до даты окончания срока действия договора управления многоквартирным домом не заявит о его расторжении, то указанный договор продлевается на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, представлены в Приложениях № 5, к настоящей конкурсной документации.

Приложение N 1
к конкурсной документации

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.Адрес многоквартирного дома: ул. Мальбахова, 3

2. Кадастровый номер многоквартирного дома и земельного участка: нет данных

2. Год постройки: 1970 г.

3. Степень износа по данным государственного технического учета: нет данных

4. Год последнего капитального ремонта: -

5. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет данных

6. Количество этажей: 2

7. Наличие подвала: нет данных

8. Наличие цокольного этажа: нет данных

9. Наличие мансарды: нет данных

10. Наличие мезонина: нет данных

11. Количество квартир: 18

12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет данных

14.Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет данных

16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет

16. Строительный объем: куб. м.

17. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 877,7 кв. м.

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 559 кв. м.

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

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 311 кв. м

18. Уборочная площадь общих коридоров: нет данных

19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): нет данных

20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: нет данных

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	ленточно-бутовый	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	блок	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	железобетонные	удовлетворительное
междуэтажные	железобетонные	удовлетворительное
5. Крыша	шифер	
6. Полы	дощатые	удовлетворительное
7. Проемы		
окна	двустворчатые	удовлетворительное
двери	филенчатые	удовлетворительное
8. Отделка		
внутренняя	штукатурка/побелка	удовлетворительное
наружная	штукатурка/побелка	удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	+	удовлетворительное
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	+	удовлетворительное

сигнализация	-	
мусоропровод	-	
лифт	-	
вентиляция	естественная	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	+	удовлетворительное
холодное водоснабжение	+	удовлетворительное
горячее водоснабжение	+	удовлетворительное
водоотведение	+	удовлетворительное
газоснабжение	-	удовлетворительное
отопление (от внешних котельных)	+	удовлетворительное
печи	-	
калориферы	-	
АГВ	-	
11. Крыльца	+	удовлетворительное

Приложение N 2
к конкурсной документации

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

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	годовая плата на 1 кв.м. общей площади (рублей)	стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
Содержание помещений общего пользования				
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	3 раза в неделю	3,84	0,32
2	мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	2 раза в год	14,64	1,22

3	Очистка и влажная уборка мусорных камер	1 раз в неделю	1,56	0,13
4	Мытьё и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в месяц	1,56	0,13
5	восстановление (ремонт) дверей и откосов в помещениях общего пользования	по мере необходимости	1,56	0,13
6	восстановление (ремонт) окон и откосов в помещениях общего пользования	по мере необходимости	1,56	0,13
7	ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток	по мере необходимости	0,72	0,06
8	устройство, ремонт пандусов	по мере необходимости	0,72	0,06
9	ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по мере необходимости	0,84	0,07
10	уборка чердачного и подвального помещений	3 раза в год	3,72	0,31
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
11	подметание земельного участка в летний период	3 раза в неделю	22,2	1,85
12	уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	1,08	0,09
13	уборка мусора на контейнерных площадках	4 раза в неделю	1,08	0,09
14	сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов	по мере необходимости	5,16	0,43
15	сдвижка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости	4,68	0,39
16	вывоз ТБО	ежедневно	1,56	0,13
17	стрижка газонов	по мере необходимости	14,64	1,22
18	подрезка деревьев и кустов	по мере не обходимости	6,96	0,58
19	очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, а также объектов внешнего благоустройства	по мере необходимости	2,28	0,19
20	ликвидация наледи	по мере необходимости	2,4	0,2
21	сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	по мере необходимости	1,44	0,12
Подготовка МКД к сезонной эксплуатации				
22	укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год	1,44	0,12
23	расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год	1,56	0,13
24	замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение 3 дней	2,64	0,22

Подготовка МКД к сезонной эксплуатации				
25	ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год	7,08	0,59
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
26	проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	проверка неисправности канализационных вытяжек и заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления проводов 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 3 раза в год	10,32	0,86
27	аварийное обслуживание	постоянно	8,64	0,72
28	дератизация	2 раза в год	1,44	0,12
29	дезинсекция	2 раза в год	1,44	0,12
30	регулировка и наладка систем отопления	2 раза в год	1,56	0,13
31	устранение аварии	на системах водо- , тепло- и газоснабжения в течении 30 мин.; канализации - 40 мин.; энергоснабжения - 40 мин. после получения заявки диспетчером	5,88	0,49
32	окраска фасадов	по мере необходимости	7,08	0,59
33	восстановление (ремонт) крыши	по мере необходимости	7,68	0,64
34	восстановление (ремонт) продухов вентиляции	по мере необходимости	1,56	0,13
35	восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб	по мере необходимости	1,56	0,13
ИТОГО:			154,08	12,84

Управляющей компании необходимо заключить договор с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями (в том числе занимающимися дератизацией и дезинсекцией).

Примечание: В соответствии с п.59 Постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» размер платы за содержание и ремонт жилого помещения увеличен на 10 процентов

Приложение N 3
к конкурсной документации

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

1. Заявление об участии в конкурсе

_____ ,
(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации или ф. и. о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

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

_____
(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу: _____

_____ .
(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим возвратить на счет: _____
(реквизиты банковского счета)

_____ .

2. Предложения претендента по условиям договора управления многоквартирным домом

_____
(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

_____
управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

_____

_____
(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

_____
(наименование и реквизиты документов, количество листов)

_____ ;

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

_____
(наименование и реквизиты документов, количество листов)

_____ ;

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

_____

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

_____ ;

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

_____

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

_____ ;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

_____

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

_____ .

_____

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

Настоящим _____

(организационно-правовая форма, наименование (фирменное наименование) организации или ф. и. о. физического лица,

_____

данные документа, удостоверяющего личность)

дает согласие на включение в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

_____ _____

(подпись) (ф. и. о.)

«___» _____ 20___ г.

М. П.

Приложение N 4
к конкурсной документации

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. N 75,
Организатор конкурса Местная администрация городского округа Нальчик принял(а) от него (нее) запечатанный конверт с заявкой для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами открытый конкурс №___
Заявка зарегистрирована "__" _____ 2020 г. в журнале
Регистрации поступления заявок под номером_____
Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе
_____
(должность)
_____ _____
(подпись) (ф.и.о.)

"__" _____ 2020 г.

М.П.

Приложение N 5
к конкурсной документации

ДОГОВОР № __
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Нальчик «___» _____ 2020 г.

_____*(наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя)*, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____*(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя,* действующего на основании ____*(устава, доверенности и т.п.)*, с одной стороны, и собственники жилого ____ этажного многоквартирного дома общей площадью ____ кв.м, общей жилой и нежилой площадью ___ кв.м, расположенного по адресу ___*(индекс, город, улица, номер дома)*(далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом в _____ районе городского округа Нальчик в 2020 году, проведенного Местной администрацией г.о.Нальчик, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «__»_____2020 г. № ___.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников (список Собственников приведен в приложении №1 к настоящему Договору).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.17) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении №2 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению возникших по результатам конкурса обязательств не позднее чемчерез 30 дней с даты окончания срока направления Собственникам подписанного Управляющей организацией проекта Договора.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №2 и №3 к настоящему Договору. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое принимается на общем собрании Собственников.

3.1.4. Предоставлять услуги Собственникам и нанимателям жилых помещений в соответствии с обязательными требованиями, приведенными в Приложении №3 к настоящему договору

3.1.5. Предоставлять иные услуги, определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.6. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников и нанимателей жилых помещений.

3.1.7. Заключить договор с соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления и управомоченными ими учреждениями для возмещения разницы в оплате работ (услуг) по настоящему Договору, для Собственников и нанимателей жилых помещений – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течение ____минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный жилой дом, вносить в нее изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Предоставлять в течение 3-х рабочих дней в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

3.1.13. Информировать Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении услуг, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах нарушения путем

размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на выполненные работы по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателями или иными пользователями помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников и нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за жилое помещение 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.

3.1.17. Выдавать Собственникам и нанимателям жилых помещений платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально доле занимаемого ими помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. Обеспечить Собственников и нанимателей жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.19. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в многоквартирном доме за плату, размер которой не должен превышать расходы на их изготовление.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников и нанимателей жилых помещений согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.23. По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.24. Предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не ранее чем за один месяц и не позднее, чем за 15 дней до окончания срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников, а также размещается в помещении Управляющей организации, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Отчет должен содержать 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.

3.1.25. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома.

3.1.26. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.27. При наличии договора поручения за отдельную, не регулируемую настоящим Договором, плату Собственников в соответствии с решением общего собрания Собственников заключить договор страхования общего имущества в многоквартирном доме со страховой организацией по рискам, указанным в договоре поручения. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.28. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками – одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.

3.1.29. Обеспечение исполнения обязательств по Договору не требуется.

3.1.30. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилом помещении Собственников, вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утверждены Постановлением Правительства РФ от 17.07.95 г. №713 с изменениями и дополнениями).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму пени, в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра помещения(ий) Собственника(ов), нанимателей жилых помещений.

3.3. Собственники и наниматели жилых помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие их права на льготы и права на льготы лиц, пользующихся их помещениями.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников и нанимателей жилых помещений при их отсутствии в городе более 24-х часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты;

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 переустройство или перепланировку 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 многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 ч. В случае проведения ремонтных работ – с 20.00 ч до 8.00 ч;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственниками, нанимателями жилых помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз свыше установленной нормы крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней следующие сведения:

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, возложена Собственниками полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), смене ответственного нанимателя или арендатора;

– об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с центром жилищных субсидий;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для работников аварийных служб – в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме**.**

3.4. Собственники имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с

перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491).

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.24 настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по результатам открытого конкурса, проведенного Местной администрацией г.о. Нальчик в 2020 году, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственниками жилому (нежилому) помещению.

4.2. Цена Договора определяется:

– стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, которая приведена в приложениях №3 к настоящему Договору, в размере _____(цифрами и прописью) рублей в год.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается как произведение цены Договора, в размере _ (цифрами и прописью) рублей в месяц и общей площади жилого(ых)/нежилого(ых) помещения(й) Собственника(ов).

4.4. В последующем (на очередной год) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, которая приведена в приложении №3 к настоящему договору, может индексироваться при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего договора.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.19 настоящего Договора.

В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального Закона от 29.12.04 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса РФ компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса РФ.

4.7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственников и нанимателей жилых помещений по оплате жилых помещений за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.9. Собственники и наниматели жилых помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет № _____ в _____

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

4.10. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых при отсутствии Собственников, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. настоящего Договора, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

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

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

– подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;

– составления актов о нарушении условий Договора;

– инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;

– обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор,

санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора 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 настоящего Договора, 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.

6.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору.

7. Порядок расторжения и изменения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника(ов), в случае:

– отчуждения ранее находящегося в его(их) собственности помещения(й), вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением(ями) и приложением соответствующего документа;

– Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием Собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;

– Собственники на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

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

– Собственники регулярно не исполняют обязательства в части оплаты по настоящему Договору, о чем должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника (со дня смерти, при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов).

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить Местную администрацию городского округа Нальчик для принятия ими соответствующих решений.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственниками за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты,

получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ими средств на указанный ими счет.

7.6. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8. Особые условия

8.1. 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 заявлению одной из Сторон.

8.2. Собственники могут заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственников денежные средства от сдачи их помещений в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственникам.

9. Форс-мажор

9.1. 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен с «___» ____ 2020 г. и вступает в действие с «__»____ 20__г.

10.2. Срок действия Договора – 3(три) года.

В случае, если ни одна из Сторон в срок не позднее чем за 60 календарных дней до даты окончания срока действия договора управления многоквартирным домом не заявит о его расторжении, то указанный договор продлевается на тот же срок и на тех же условиях.

Срок действия Договора продлевается на 3 месяца, в случае если:

10.2.1. Большинство Собственников на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

10.2.2. Товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

10.2.3. Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через один год после заключения Договора, в течение 30 дней с даты подписания Договора или с иного установленного таким Договором срока не приступила к их выполнению.

10.2.4. Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления (организатором конкурса) для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 г. №75, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Реквизиты Сторон

Представитель Собственников:	Управляющая организация:
_____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы)	_____ (должность) _____ (_____) (подпись) (фамилия, инициалы) Юридический адрес:_____ _____ Фактический адрес:_____ Банковские реквизиты: БИК _____ ИНН _____ корреспондентский счет _____ в _____М.П.
Паспортные данные: паспорт серии _____ №_____, выдан: (когда) _____ (кем) _____	

Приложение №1 к Договору №__
от «___» ___ 2020 г.

Список Собственников помещений в многоквартирном доме

ФИО Собственника жилого (нежилого) помещения	Номер жилого (нежилого) помещения по экспликации БТИ	Общая площадь жилого (нежилого) помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь жилого помещения (кв.м)	Доля Собственника в жилом (нежилом) помещении по правоустанавливающему документу		Основание права собственности	Подпись собственника
				(%)	(кв.м)		

Управляющая организация:
Собственников:
_____/_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)
М.П.

Представитель
_____/_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)

Приложение №2 к Договору №___
от «___» _____2020 г.

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома
Общие сведения о многоквартирном доме

Управляющая организация:
_____/_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)

Представитель Собственников:
_____/_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

Приложение №3 к Договору №___
от «__» _____ 2020 г.

Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
Собственников помещений в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на один кв. м общ. площади (рублей в месяц)

Управляющая организация:
_____/_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)

Представитель Собственников:
_____/_____/
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.