Утверждаю

Заместитель руководителя администрации

городского округа Домодедово

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н.Беляев

« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г.

*КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

ОТКРЫТЫЙ КОНКУРС

Наименование открытого конкурса:

***по отбору управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.Домодедово,***

***мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б.***

***Конкурсная документация согласована:***

***Комитет правового обеспечения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***Управление ЖКХ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***МКУ «Дирекция Единого Заказчика»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

СОДЕРЖАНИЕ.

**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Законодательное регулирование
  2. Организатор открытого конкурса
  3. Предмет открытого конкурса
  4. Участник открытого конкурса
  5. Источник финансирования, сроки и порядок оплаты
  6. Проведение осмотра объектов открытого конкурса
  7. Требования к участникам открытого конкурса
  8. Отказ в допуске к участию в открытом конкурсе
  9. Расходы на участие в открытом конкурсе

1. **КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**
   * 1. Разъяснение положений конкурсной документации
     2. Внесение изменений в конкурсную документацию
     3. Отказ от проведения открытого конкурса
2. **ПОРЯДОК ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ**
   * + 1. Форма заявки на участие в открытом конкурсе
       2. Требование к подаче заявки
       3. Срок подачи заявок
       4. Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе
       5. Состав заявки на участие в открытом конкурсе
       6. Изменение и отзыв заявок на участие в открытом конкурсе
       7. Вскрытие конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе

3.8. Порядок рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе

1. **ПРОВЕДЕНИЕ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА**
   * + - 1. Порядок проведения открытого конкурса
         2. Определение победителя открытого конкурса

**5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Срок заключения договора управления многоквартирным домом

Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным

домом

Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам открытого конкурса

обязательств

Обеспечение исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом

Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля

за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления

многоквартирным домом

Срок действия договора управления многоквартирным домом

5.7. Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию

и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей

организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ**

**РАЗДЕЛ II. ОБРАЗЦЫ ФОРМ И ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ ПРЕТЕНДЕНТАМИ НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ**

ФОРМА 1. ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ

ФОРМА 2. РАСПИСКИ о получении заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации на право заключить договор управления многоквартирными домами

**РАЗДЕЛ III. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. АКТ О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ОБЪЕКТОМ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

1. ПЕРЕЧЕНЬ обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
2. ПЕРЕЧЕНЬ дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

**РАЗДЕЛ IV. ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА**

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1 Законодательное регулирование**

1.1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

**1.2. Организатор открытого конкурса**

1.2.1. Организатор открытого конкурса - Администрация городского округа Домодедово.

**1.3. Предмет открытого конкурса**

1.3.1.Предметом открытого конкурса является отбор управляющей организации на право заключения договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г.Домодедово, мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б (далее – Договор управления).

**1.4. Участник открытого конкурса**

Участник открытого конкурса - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в открытом конкурсе.

**1.5.****Источник финансирования, сроки и порядок оплаты**

1.5.1. Финансирование выполнения работ и услуг будет осуществляться собственниками помещений по установленному организатором открытого конкурса размеру платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленной из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

1.5.2. Срок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги (если предусматриваются договором) устанавливается ежемесячно до 10 числа, следующего за истекшим месяцем.

1.5.3. Порядок оплаты за выполнение работ и услуг определяется в договоре управления многоквартирным домом.

**1.6. Проведение осмотра объектов открытого конкурса**

1.6.1. Организатор открытого конкурса организует проведение осмотров технического состояния объектов открытого конкурса в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении открытого конкурса. Осмотры объектов открытого конкурса проводятся каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении открытого конкурса, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе.

1.6.2. По вопросам организации осмотра объектов открытого конкурса обращаться в отдел по контролю за предоставлением жилищно-коммунальных услуг управления ЖКХ Администрации городского округа Домодедово по тел.: 8(496)79 24-355.

**1.7. Требования к участникам открытого конкурса**

1.7.1. В настоящем открытом конкурсе может принять участие любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в открытом конкурсе;

1.7.2. При проведении открытого 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](consultantplus://offline/ref=A019F7C6B6A58A696A493D04859D41D636D08ECF2747030E9FCD4C51377B28D0D0AA62D5B7V9vDN) 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](consultantplus://offline/ref=A019F7C6B6A58A696A493D04859D41D636D08DC6274C030E9FCD4C51377B28D0D0AA62D1B69E73CDVCv1N) 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 открытом конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

**1.8. Отказ в допуске к участию в открытом конкурсе**

1.8.1.Основаниями для отказа в допуске к участию в открытом конкурсе являются:

1) непредставление определенных пунктом 3.5. настоящей Конкурсной документации, документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 1.7 настоящей Конкурсной документации;

3) несоответствие заявки на участие в открытом конкурсе требованиям, установленным пунктами 3.1, 3.3, 3.5 настоящей Конкурсной документации.

1.8.2. В случае установления фактов несоответствия участника открытого конкурса требованиям к претендентам, установленным пунктом 1.7. настоящей Конкурсной документации, конкурсная комиссия отстраняет участника открытого конкурса от участия в открытом конкурсе на любом этапе его проведения.

**1.9. Расходы на участие в открытом конкурсе**

1.9.1. Претендент несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки на участие в открытом конкурсе, участием в открытом конкурсе и заключением договора управления многоквартирным домом.

**2. КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**2.1. Разъяснение положений конкурсной документации**

2.1.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме Организатору открытого конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней со дня поступления запроса Организатор открытого конкурса направляет в письменной форме разъяснения конкурсной документации, если указанный запрос поступил к Организатору не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания подачи заявок на участие в открытом конкурсе.

2.1.2. В течение одного рабочего дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу претендента на участие в открытом конкурсе такое разъяснение размещается Организатором на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу www.torgi.gov.ru (далее - Официальный сайт), а так же на сайте городского округа Домодедово – www.domod.ru с указанием предмета запроса, но без указания претендента на участие в открытом конкурсе, от которого поступил запрос. Разъяснение положений документации не должно изменять его суть.

**2.2. Внесение изменений в конкурсную документацию**

2.2.1.Организатор по собственной инициативе или в соответствии с запросом претендента на участие в открытом конкурсе вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в открытом конкурсе.

2.2.2. В течение двух рабочих дней со дня принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются на Официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем претендентам на участие в открытом конкурсе, которым была предоставлена конкурсная документация.

**2.3. Отказ от проведения открытого конкурса**

2.3.1. В случае если до дня проведения открытого конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится.

2.3.2. Если организатор открытого конкурса отказался от проведения открытого конкурса, то организатор открытого конкурса в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения размещает извещение об отказе от проведения открытого конкурса на официальном сайте. В течение 2 рабочих дней с даты принятия указанного решения организатор открытого конкурса направляет или вручает под расписку всем претендентам, участникам открытого конкурса уведомление об отказе от проведения открытого конкурса в письменной форме, а также в форме электронных сообщений (в случае если организатору открытого конкурса известны адреса электронной почты претендентов, участников открытого конкурса). Организатор открытого конкурса возвращает претендентам, участникам открытого конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты принятия решения об отказе от проведения открытого конкурса.

**3.ПОРЯДОК ПОДАЧИ И РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ**

**3.1. Форма заявки на участие в открытом конкурсе**

3.1.1. Для участия в открытом конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в открытом конкурсе по Форме 1 Раздела II настоящей Конкурсной документации, заполненной в соответствии с инструкцией по ее заполнению.

3.1.2. Заинтересованное лицо подает заявку на участие в открытом конкурсе в письменной форме.

**3.2. Требование к подаче заявки**

3.2.1. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только одну заявку.

3.2.2. Представление заявки на участие в открытом конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении открытого конкурса, а также предоставлять коммунальные услуги.

**3.3. Место, порядок и срок подачи заявок**

3.3.1. Место подачи заявок: 142000 Московская область, г. Домодедово, ул. 30-летия Победы, д.1, каб. 118а в рабочие дни с 9:00 до 18:00 часов, в пятницу с 9:00 до 16.45 часов, перерыв с 12:45 до 13.30 (время московское), с «\_\_» \_\_\_\_ 2016г. до 09.45 часов «\_\_» \_\_\_\_ 2016г.

3.3.2. Порядок подачи заявок: заинтересованное лицо подает заявку на участие в открытом конкурсе в письменной форме.

Каждая заявка на участие в открытом конкурсе, поступившая в установленный в извещении о проведении открытого конкурса срок, регистрируется организатором открытого конкурса. По требованию претендента организатор открытого конкурса выдает расписку о получении такой заявки, составленной по форме №2 Раздела II настоящей конкурсной документации.

3.3.3. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в открытом конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе.

**3.4. Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе**

3.4.1. В качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе претендент вносит денежные средства в размере, указанном в п.3.4.2 настоящей Документации, на банковский счет по следующим реквизитам:

ИНН/КПП 5009005122/500901001

УФК по Московской области

(Администрация городского округа Домодедово)

р/с 40302810600003001247

в Отделение 1 Москва г. Москва 705

БИК 044583001

КБК 01711705040040000180

ОКТМО 46709000

3.4.2. Размер обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) многоквартирных жилых домов, являющихся объектами открытого конкурса, и составляет 23 630,41 (двадцать три тысячи шестьсот тридцать рублей 41 копейка), в соответствии с пунктом 14 Правил 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.

**3.5. Состав заявки на участие в открытом конкурсе**

3.5.1. Заявка на участие в открытом конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;

фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;

выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;

документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в открытом конкурсе;

реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе;

2) документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в открытом конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов:

документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе;

копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованиям, установленным подпунктом 1.7.2. пункта 1.7. настоящей Конкурсной документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

копию утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

**3.6. Изменение и отзыв заявок на участие в открытом конкурсе**

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

**3.7Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе**

3.7.1. 142000 Московская область, г. Домодедово, ул. 30-летия Победы, д.1, каб. 306, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г. в 10.00 по московскому времени.

3.7.2. Непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении открытого конкурса и в конкурсной документации, конкурсная комиссия объявляет лицам, присутствующим при вскрытии таких конвертов, о возможности подать заявку на участие в открытом конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до начала процедуры вскрытия конвертов.

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

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

3.7.5. Наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для индивидуального предпринимателя) каждого претендента, конверт с заявкой на участие в открытом конкурсе которого вскрывается, сведения и информация о наличии документов, предусмотренных конкурсной документацией, объявляются при вскрытии конвертов и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе.

3.7.6. При вскрытии конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе конкурсная комиссия вправе потребовать от претендента, присутствующего на ее заседании, разъяснений сведений, содержащихся в представленных им документах и в заявке на участие в открытом конкурсе. При этом не допускается изменение заявки на участие в открытом конкурсе.

3.7.7. Протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов. Протокол размещается на официальном сайте организатором открытого конкурса в день его подписания.

3.7.8. Организатор открытого конкурса осуществляет аудиозапись конкурса.

3.7.9. Конверты с заявками на участие в открытом конкурсе, полученные после начала процедуры вскрытия конвертов, в день их поступления возвращаются организатором открытого конкурса претендентам. Организатор открытого конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе средства указанным лицам в течение 5 рабочих дней с даты подписания протокола вскрытия конвертов.

**3.8. Порядок рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе**

3.8.1. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в открытом конкурсе на соответствие требованиям, установленным п. 1.7. настоящей Конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

3.8.2. Срок рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе.

3.8.3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником открытого конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в открытом конкурсе по основаниям, предусмотренным п. 1.8. настоящей Конкурсной документации. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе. Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе размещается на официальном сайте организатором открытого конкурса.

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

3.8.5. В случае если только один претендент признан участником открытого конкурса, организатор открытого конкурса в течение 3 рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе передает 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 открытого конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении открытого конкурса. Такой участник открытого конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

3.8.6. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе, возвращаются единственному участнику открытого конкурса в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору открытого конкурса подписанного им проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств. При непредставлении организатору открытого конкурса в срок, предусмотренный конкурсной документацией, подписанного участником открытого конкурса проекта договора управления многоквартирным домом, а также обеспечения исполнения обязательств такой участник открытого конкурса признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом и средства, внесенные им в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе, не возвращаются.

3.8.7. В случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в открытом конкурсе всех претендентов, организатор открытого конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс. При этом организатор открытого конкурса вправе изменить условия проведения открытого конкурса. Организатор открытого конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе средства претендентам, не допущенным к участию в открытом конкурсе, в течение 5 рабочих дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе.

**4.ПРОВЕДЕНИЕ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА**

**4.1. Место, дата и время**

4.1.1. 142000 Московская область, г. Домодедово, ул. 30-летия Победы, д.1, каб. 306, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г. в 10.00 по московскому времени.

**4.2. Порядок проведения открытого конкурса**

4.2.1. В открытом конкурсе участвуют только лица, признанные участниками открытого конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в открытом конкурсе. Организатор открытого конкурса обеспечивает участникам открытого конкурса возможность принять участие в открытом конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор открытого конкурса осуществляет аудиозапись открытого конкурса.

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

4.2.3. Участники открытого конкурса представляют предложения по общей стоимости дополнительных работ и услуг в соответствии со стоимостью работ и услуг, указанной в конкурсной документации.

**4.3. Определение победителя открытого конкурса**

4.3.1. В случае если после троекратного объявления последнего предложения о наибольшей стоимости указанных дополнительных работ и услуг ни один из участников открытого конкурса не предложил большей стоимости, конкурсная комиссия объявляет наименование участника открытого конкурса, который сделал предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг.

4.3.2. Указанный в подпункте 4.3.1 участник открытого конкурса называет перечень дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов открытого конкурса - отдельно для каждого объекта открытого конкурса, входящего в лот), общая стоимость которых должна соответствовать представленному им предложению по стоимости дополнительных работ и услуг. При объединении в один лот нескольких объектов открытого конкурса разница между стоимостью дополнительных работ и услуг в отношении каждого объекта открытого конкурса, входящего в лот, не должна превышать 20 процентов.

4.3.3. В случае если общая стоимость определенных участником открытого конкурса дополнительных работ и услуг (при объединении в один лот нескольких объектов открытого конкурса - суммированная стоимость по всем объектам открытого конкурса, входящим в лот) превышает стоимость дополнительных работ и услуг, предлагаемую иными участниками открытого конкурса, такой участник открытого конкурса признается победителем открытого конкурса.

4.3.4Участник открытого конкурса принимает обязательства выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении открытого конкурса и в конкурсной документации, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом.

4.3.5. В случае если после троекратного объявления в соответствии с подпунктом 4.3.1 настоящей конкурсной документации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и наименования участника открытого конкурса (для юридического лица), фамилии, имени, отчества (для индивидуального предпринимателя) ни один из участников открытого конкурса не представил предложения по стоимости дополнительных работ и услуг, такой участник открытого конкурса признается победителем открытого конкурса.

4.3.6. Конкурсная комиссия ведет протокол открытого конкурса, который подписывается в день проведения открытого конкурса. Организатор открытого конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола открытого конкурса передает победителю открытого конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом.

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

4.3.8. Текст протокола открытого конкурса размещается на официальном сайте организатором открытого конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

4.3.9. Организатор открытого конкурса возвращает в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола открытого конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе, участникам открытого конкурса, которые не стали победителями открытого конкурса, за исключением участника открытого конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, которому средства возвращаются в порядке, предусмотренном п. 5.1.7. настоящей Конкурсной документации.

4.3.10. Участник открытого конкурса после размещения на официальном сайте протокола открытого конкурса вправе направить организатору открытого конкурса в письменной форме запрос о разъяснении результатов открытого конкурса. Организатор открытого конкурса в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса обязан представить такому участнику открытого конкурса соответствующие разъяснения в письменной форме.

4.3.11. Участник открытого конкурса вправе обжаловать результаты открытого конкурса в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**5.1.** **Срок заключения договора управления многоквартирным домом**

5.1.1. Победитель открытого конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола открытого конкурса представляет организатору открытого конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом (Раздел IV настоящей Конкурсной документации), а также обеспечение исполнения обязательств.

5.1.2. Победитель открытого конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола открытого конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола открытого конкурса на Официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.1.3. В случае если победитель открытого конкурса в срок, предусмотренный подпунктом 5.1.1. не представил организатору открытого конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию), он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

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

5.1.5. В случае признания участника открытого конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор открытого конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого участника заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

5.1.6. В случае если единственный участник открытого конкурса признан уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом, организатор открытого конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении его заключить такой договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора.

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

5.1.8. Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в открытом конкурсе, возвращаются победителю открытого конкурса и участнику открытого конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, в течение 5 рабочих дней с даты представления организатору открытого конкурса подписанного победителем открытого конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

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

5.2.1. Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом 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 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;

**5.3. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам открытого конкурса обязательств**

5.3.1. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам открытого конкурса обязательств должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией 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 открытого конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

**5.4. Обеспечение исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом**

5.4.1. Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором открытого конкурса и 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 от Застройщика помещения по передаточному акту, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:



где:

- размер обеспечения исполнения обязательств;



К - коэффициент, установленный организатором открытого конкурса (в пределах от 0,5 до 0,75), равный 0,5;

- размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении открытого конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме, равная 472 608,28 руб.;



- размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации, равный 659 980,26 руб.



Размер обеспечения исполнения Управляющей ор­ганизацией обязательств составляет 566 294,27 (пятьсот шестьдесят шесть тысяч двести девяносто четыре рубля 27 копеек).

5.4.2. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещении убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

5.4.3. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения.

5.4.4. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать ежемесячное возобновление.

5.4.5. Обеспечение исполнения может быть представлено в виде безотзывной банковской гарантии, залога депозита и страхования ответственности управляющей организации. Копия договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывная банковская гарантия, представляемые Победителем открытого конкурса, должны быть заверены нотариально.

5.4.6. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

**5.5. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом**

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

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

**5.6. Срок действия договора управления многоквартирным домом**

5.6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право заключать договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией сроком действия не менее чем 1 год и не более чем 3 года, этот срок может быть продлен на три месяца, что необходимо для того, чтобы собственники помещений смогли реализовать выбранный ими в порядке ЖК РФ способ управления домом при условии, если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

**5.7. 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.**

5.7.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организаци­ей своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту об­щего имущества многоквартирного дома собственники (пользователи) вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установ­лен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием, и представителем управ­ляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате собственниками помещений и лицами, принявшими помещения, фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны управляющей организацией, а с другой - от имени собственников помеще­ния - избранным общим собранием представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются представителю собственников управляющей организаци­ей. В случае если в течение 5 дней со дня получения акта представитель Собственников не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И РАЗНОГЛАСИЙ**

6.1. Разрешение споров, возникших в результате проведения открытого конкурса, осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

**РАЗДЕЛ II. ОБРАЗЦЫ ФОРМ И ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ЗАПОЛНЕНИЯ ПРЕТЕНДЕНТАМИ НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ**

**Форма заявки на участие в открытом конкурсе, инструкция по ее заполнению и порядок подачи заявки на участие в открытом конкурсе:**

**ФОРМА 1. ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ**

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

1. Заявление об участии в открытом 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 открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными домами), расположенным(и) по адресу .

(адрес многоквартирного дома)

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 открытом конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов);

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 3.5.1. пункта 3.5. настоящей Конкурсной документации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(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.)

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

М.П.

**Инструкция по заполнению заявки на участие в открытом конкурсе**

Для участия в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом заинтересованные лица обязаны подготовить заполненную надлежащим образом заявку на участие в открытом конкурсе.

В пункте 1 заявки претендент должен указать:

- свою организационно-правовую форму, наименование/фирменное наименование организации, место нахождения, почтовый адрес, номер телефона – для юридического лица или Ф.И.О., данные документа удостоверяющего личность (серия и номер паспорта, дата выдачи, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона – для физического лица, (индивидуального предпринимателя);

- адрес многоквартирного дома согласно характеристике лота представленного в Приложении № 1 извещения о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

В пункте 2 заявки претендент должен представить следующие предложения по условиям договора управления многоквартирными домами:

- описание предлагаемого способа внесения собственниками помещений в многоквартирных домах, лицами, принявшими помещение, 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;

- указание реквизитов банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирных домах, лицами, принявшими помещение, 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.

В конце заявки перечислить документы, прилагаемые к заявке, с указанием наименования, реквизитов и количества листов.

Заявка подписывается руководителем организации - участником открытого конкурса.

**ФОРМА 2.**

**РАСПИСКИ**

**о получении заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей  
организации на право заключить договор управления многоквартирными домами**

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 открытого конкурса)

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

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Заявка зарегистрирована “ |  | ” |  | 20 |  | г. в |  |

(наименование документа, в котором регистрируется заявка)

под номером .

Лицо, уполномоченное организатором открытого конкурса принимать заявки на участие в открытом конкурсе

(должность)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| (подпись) |  | (ф.и.о.) |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ |  | ” |  | 20 |  | г. |

М.П.

РАЗДЕЛ III. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1.АКТ О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

И ЛИЦ, ПРИНЯВШИМ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОБЪЕКТАМИ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

Утверждаю

Заместитель руководителя администрации городского округа Домодедово

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н.Беляев

**« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**2016

АКТ

О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

И ЛИЦ, ПРИНЯВШИМ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,

ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ОБЪЕКТОМ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Московская область, г. Домодедово, мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет .

3. Серия, тип постройки нет данных

4. Год постройки 2015

5. Степень износа по данным государственного технического учета 0%

6. Степень фактического износа 0%

7. Год последнего капитального ремонта нет

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет

9. Количество этажей 16

10. Наличие подвала имеется

11. Наличие цокольного этажа нет

12. Наличие мансарды нет

13. Наличие мезонина нет

14. Количество квартир 260

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 10

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

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

18. Строительный объем 64080,00 куб.м.

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 21 468,1 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 13020,10 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме 1 054 кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме 3 919,8 кв. м

20. Количество лестниц 5 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 3919,8 кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров \_\_0\_\_ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) \_6354,8\_ кв. м

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

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 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  2. Наружные и  внутренние  капитальные стены  3. Перегородки  4. Перекрытия  чердачные  междуэтажные  подвальные  (другое)  5. Крыша  6. Полы  7. Проемы  окна  двери  (другое)  8. Отделка  внутренняя  наружная  (другое)  9. Механическое,  электрическое,  санитарно-  техническое и  иное  оборудование  ванны напольные  электроплиты  телефонные сети  и оборудование  сети проводного  радиовещания  сигнализация  мусоропровод  лифт  вентиляция  (другое)  10. Внутридомовые  инженерные  коммуникации и  оборудование для  предоставления  коммунальных услуг  электроснабжение  холодное  водоснабжение  горячее  водоснабжение  водоотведение  газоснабжение  отопление  (от внешних  котельных)  отопление  (от домовой  котельной)  печи  калориферы  АГВ  (другое)  11. Крыльца | Монолитная железобетонная плита;  Трехслойные панели;  Сборные ж/б панели;  Сборные железобетонные панели сплошные;  Рулонная, два слоя «Унифлекса»;  Бетонные, плитка;  ПВХ;  Деревянные;  Штукатурка, окраска;  Ванны напольные, электроплиты, вентиляция;  Водопровод, канализация, электроосвещение, центральное отопление, горячее водоснабжение.  Крыльца. | Состояние удовлетворительное. |

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

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом открытого конкурса)

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

(подпись) (ф.и.о.)

Утверждаю

Заместитель руководителя администрации городского округа Домодедово

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н.Беляев

« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016

2. **ПЕРЕЧЕНЬ**

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Домодедово, мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б, являющегося объектом открытого конкурса

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Годовая плата (рублей)** | **Стоимость на 1 кв. метр общей площади**  **(рублей в**  **месяц)** |
| 1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 2 раза / год | 7 228,08 | 0,04 |
| 2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами | 2 раза / год | 3 614,04 | 0,02 |
| 3, 9,10 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, фасадов, перегородок многоквартирных домов | 2 раза / год | 56 017,62 | 0,31 |
| 4,5,6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий, покрытий, колонн и столбов, балок (ригелей) перекрытий, многоквартирных домов | 2 раза / год | 28 912,32 | 0,16 |
| 7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | 2 раза / год | 3 614,04 | 0,02 |
| 11 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза / год | 83 122,92 | 0,46 |
| 8,12 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (в том числе лестниц) | 2 раза / год | 23 491,26 | 0,13 |
| 13 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза / год | 7 228,08 | 0,04 |
| 14 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов | Профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза / месяц, уборка мусороприемных камер - ежедневно, уборка загрузочных клапанов мусоропроводов - 1 раз / неделю | 585 474,48 | 3,24 |
| 15 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов | 2 раза / год | 108 421,20 | 0,60 |
| 17 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах | 2 раза / год | 43 368,48 | 0,24 |
| 18 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах | 2 раза / год | 307 193,40 | 1,70 |
| 19 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах | 2 раза / год | 81 315,90 | 0,45 |
| 20 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме | 1 раз / месяц | 36 140,40 | 0,20 |
| 22 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме | ежедневно | 1 516 089,78 | 8,39 |
| 23 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - ежедневно; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза / неделю; мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза / месяц; протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования, мытье и протирка стекол в окнах в помещениях общего пользования - 2 раза / год; мытье пола кабин лифтов - ежедневно; дератизация чердаков и подвалов, дизинсекция подвалов - 2 раза / год | 1 572 107,40 | 8,70 |
| 24 | Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года: | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см, сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см – 1 раз / сутки; очистка территории от наледи и льда – 1 раз / двое суток; подметание территории в дни без снегопада, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки | 634 264,02 | 3,51 |
| 25 | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года | Подметание и уборка придомовой территории, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки; выкашивание газонов – 1 раз / месяц | 327 070,62 | 1,81 |
| 26 | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов | ежедневно | 296 351,28 | 1,64 |
| 27 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | ежедневно | 274 667,04 | 1,52 |
| 28 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | ежедневно | 72 280,80 | 0,40 |
|  |  | **ИТОГО** | **6 067 973,16** | **33,58** |

3. ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Домодедово, мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б, являющегося объектом открытого конкурса

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Годовая плата (рублей)** | **Стоимость на 1 кв. метр общей площади**  **(рублей в**  **месяц)** |
| 1 | Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | \_2\_ раз(а) в неделю | 154 157,28р. | 1,007р. |
| 2 | Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | \_2\_ раз(а) в неделю | 516 054,91р. | 3,370р. |
| 3 | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 2\_ раз(а) в неделю | 214 011,88р. | 1,398р. |
| 4 | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 2\_ раз(а) в неделю | 631 713,44р. | 4,125р. |
| 5 | Мытье лифтов | 2\_ раз(а) в неделю | 9 329,92р. | 0,061р. |
| 6 | Уборка мусороприемных камер | 2\_ раз(а) в неделю | 76 876,20р. | 0,502р. |
| 7 | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | \_2\_ раз(а) в месяц | 61 966,08р. | 0,405р. |
| 8 | Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования | \_2\_ раз(а) в год | 4 481,12р. | 0,029р. |
| 9 | Подметание и уборка придомовой территории | 2\_ раз(а) в неделю | 125 506,96р. | 0,820р. |
| 10 | Очистка урн от мусора | \_2\_ раз(а) в неделю | 5 311,53р. | 0,035р. |
| 11 | Уборка мусора на контейнерных площадках | 2\_ раз(а) в неделю | 3 245,86р. | 0,021р. |
| 13 | Дератизация чердаков и подвалов | 2\_ раз(а) в год | 30 582,68р. | 0,200р. |
| 14 | Дизинсекция подвалов | 2\_ раз(а) в год | 52 616,43р. | 0,344р. |
|  |  |  | **1 885 854,29р.** | **12,315р.** |

**РАЗДЕЛ IV. ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**Договор управления многоквартирным домом**

г. Домодедово « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года

Собственники помещений или лица, принявшие от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме, расположенном по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее многоквартирный дом), именуемые далее "Собственники" (Приложение №1), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании проведенного Администрацией городского округа Домодедово открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол открытого конкурса от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. №\_\_), о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Место исполнения Договора управления: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 2 к настоящему Договору.

1.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

б) номер технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

д) этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

е) количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

ж) общая площадь с учетом летних помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних \_\_\_\_ кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета

\_\_\_\_\_\_%;

л) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

н) кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.1](#Par17) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложения №3 и №4 к настоящему Договору). В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA027A7C9815462E59A64588FD42A70C703B041494EFA4F3Bt037K) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление.

2.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение положения [статьи](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA023A0CE8F5362E59A64588FD42A70C703B041494EFA463Bt03AK) 155 ЖК РФ на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

2.1.5. Требовать в соответствии с [п. 4 ст. 155](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA023A0CE8F5362E59A64588FD42A70C703B041494EFA463Bt03AK) ЖК РФ от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.6. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по [п. 2.1.5 настоящего раздела](#Par50) Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения [п. 2.2.3](#Par84) Договора.

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

2.1.8. 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 30 минут с момента поступления заявки по телефону диспетчерской службы.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [пунктом 2.4.4](#Par113) настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.14. В течение действия указанных в приложении 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.15. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.16. Информировать в письменной форме Собственника (иных законных пользователей) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разделом 4](#Par146) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.17. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.18. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.19. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.

2.1.23. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.24. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, - в письменном виде каждому Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и их расходовании.

2.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.26. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.29. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.30. В случае принятия Собственниками решения о страховании многоквартирного дома, заключить договор страхования, в соответствии с действующим законодательством, за дополнительную плату.

2.1.31. 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.

2.1.32. Передать техническую документацию (базы данных) 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 помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

**2.2. Управляющая организация вправе:**

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

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями [п. 3.4](#Par128) настоящего Договора.

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

2.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

2.2.5. Осуществлять обработку персональных данных Собственников и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору с соблюдением требований действующего законодательства РФ о порядке обращения с персональными данными.

**2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. 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 Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

2.3.3.1. не производить перенос инженерных сетей;

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

2.3.3.3. 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;

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

2.3.3.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

2.3.3.6. 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;

2.3.3.7. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

2.3.3.8. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

2.3.3.9. не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

2.3.3.10. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни), с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

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

2.3.4. при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с [разделом 3](#Par118) настоящего Договора.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

2.3.5.1. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также 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;

2.3.5.2. 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;

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

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение 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 работников аварийных служб - в любое время.

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

**2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. 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.

2.4.2. 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.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с [пунктом 3.13](#Par138) настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA027A7C9815462E59A64588FD42A70C703B041494EFA4F38t03EK) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [пунктом 2.1.2](#Par71)4 настоящего Договора.

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

**3. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения**

**и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению согласно [ст. 249](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA022A1CB835562E59A64588FD42A70C703B041494EFB4C3At037K), [289](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA022A1CB835562E59A64588FD42A70C703B041494EFB4B3Ct036K) ГК РФ и [37](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA023A0CE8F5362E59A64588FD42A70C703B041494EFA4D3Dt03AK), [39](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA023A0CE8F5362E59A64588FD42A70C703B041494EFA4D32t03AK) ЖК РФ:

по результатам открытого конкурса, проведенного Администрацией городского округа Домодедово в [порядке](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA022A2CC815062E59A64588FD42A70C703B041494EFA4F39t03CK), установленном Правительством Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75, в соответствии с [частью 4 статьи 161](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA023A0CE8F5362E59A64588FD42A70C703B041t43EK) Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 3 к настоящему Договору, в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) тыс. рублей в год, в том числе НДС \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) тыс. рублей;

стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемой как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями [пунктов 3.4](#Par128) и [3.5](#Par129) настоящего Договора, в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) тыс. рублей в год, в том числе НДС \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) тыс. рублей.

размером взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (в размере минимального взноса, установленного Правительством Московской области или в размере сверх минимального взноса на основании решения общего собрания собственников помещений).

3.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается от цены Договора, указанной в п.3.2. соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника и может быть изменена для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с [пунктом 2.1.1](#Par64)7 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

3.9. Сумма начисленных в соответствии с [пунктом 4.](#Par150)2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

3.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и за отопление.

3.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в [порядке](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA027A7C9815462E59A64588FD42A70C703B041494EFA4D3At03DK), утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ и услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней указанных нарушений от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA022A2CC825562E59A64588FD42A70C703B041494EFA4F38t03FK) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.13. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

3.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA027A7C9815462E59A64588FD42A70C703B041494EFA4F38t03EK) предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.18. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за 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.

3.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

**4. Ответственность Сторон**

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных [частью 14 статьи 155](consultantplus://offline/ref=756A2954220CA7D6ECCBBA69EDF2FD1BA023A0CE8F5362E59A64588FD42A70C703B041494EFA4638t03AK) Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан, сведения, о которых Собственник должен был предоставить Управляющей организации в соответствии с п. 2.3.5.2 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

**5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей**

**организацией ее обязательств по Договору управления**

**и порядок регистрации факта нарушения условий**

**настоящего Договора**

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

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

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

5.1.4. составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [пп. 5.2](#Par165)-[5.5 настоящего раздела](#Par170) Договора;

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

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

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

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

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

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

**6. Порядок изменения и прекращения Договора**

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

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. По соглашению Сторон.

6.2.2. В одностороннем порядке:

6.2.2.1.Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

6.2.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

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

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить Администрацию городского округа Домодедово для принятия ею соответствующих решений.

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

6.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате фактически выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора.

**7. Прочее**

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.

**8. Форс-мажор**

8.1. 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 независящие 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 обязательств по договору товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. 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.

8.3. 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.

**9. Срок действия Договора**

9.1. Договор заключается сроком на 3(три) года и вступает в силу с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.

9.2. Срок начала выполнения управляющей организацией обязательств должен составлять не более 30 дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом.

9.3. 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.

***Приложения:***

1. Список собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом открытого конкурса.

4. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом открытого конкурса.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники**  Подписывают приложение 1 | **Управляющая организация**  Наименование  Место нахождения  Тел.  ИНН  КПП  р/с  в банке  к/с  БИК  Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  МП |

Приложение № 1

к Договору управления

многоквартирным домом

СПИСОК

собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика помещения

по передаточному акту в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г.Домодедово, мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № квартиры (наименование нежилого помещения) | Общая площадь помещения | Ф.И.О. собственника (наименование юридического лица) | Паспортные данные (данные о регистрации юридического лица, банковские реквизиты) | Подпись | Документы, подтверждающие наличие в собственности жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Приложение № 2

к Договору управления

многоквартирным домом

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б.**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

л) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Собственник: Управляющая организация:

М.П.

Приложение № 3

к Договору управления

многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Домодедово, мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б, являющегося объектом открытого конкурса

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Годовая плата (рублей)** | **Стоимость на 1 кв. метр общей площади**  **(рублей в**  **месяц)** |
| 1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | 2 раза / год | 7 228,08 | 0,04 |
| 2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами | 2 раза / год | 3 614,04 | 0,02 |
| 3, 9,10 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, фасадов, перегородок многоквартирных домов | 2 раза / год | 56 017,62 | 0,31 |
| 4,5,6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий, покрытий, колонн и столбов, балок (ригелей) перекрытий, многоквартирных домов | 2 раза / год | 28 912,32 | 0,16 |
| 7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов | 2 раза / год | 3 614,04 | 0,02 |
| 11 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов | 2 раза / год | 83 122,92 | 0,46 |
| 8,12 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (в том числе лестниц) | 2 раза / год | 23 491,26 | 0,13 |
| 13 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме | 2 раза / год | 7 228,08 | 0,04 |
| 14 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов | Профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза / месяц, уборка мусороприемных камер - ежедневно, уборка загрузочных клапанов мусоропроводов - 1 раз / неделю | 585 474,48 | 3,24 |
| 15 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов | 2 раза / год | 108 421,20 | 0,60 |
| 17 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах | 2 раза / год | 43 368,48 | 0,24 |
| 18 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах | 2 раза / год | 307 193,40 | 1,70 |
| 19 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах | 2 раза / год | 81 315,90 | 0,45 |
| 20 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме | 1 раз / месяц | 36 140,40 | 0,20 |
| 22 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме | ежедневно | 1 516 089,78 | 8,39 |
| 23 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - ежедневно; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза / неделю; мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза / месяц; протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования, мытье и протирка стекол в окнах в помещениях общего пользования - 2 раза / год; мытье пола кабин лифтов - ежедневно; дератизация чердаков и подвалов, дизинсекция подвалов - 2 раза / год | 1 572 107,40 | 8,70 |
| 24 | Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года: | Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см, сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см – 1 раз / сутки; очистка территории от наледи и льда – 1 раз / двое суток; подметание территории в дни без снегопада, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки | 634 264,02 | 3,51 |
| 25 | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года | Подметание и уборка придомовой территории, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки; выкашивание газонов – 1 раз / месяц | 327 070,62 | 1,81 |
| 26 | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов | ежедневно | 296 351,28 | 1,64 |
| 27 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | ежедневно | 274 667,04 | 1,52 |
| 28 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | ежедневно | 72 280,80 | 0,40 |
|  |  | **ИТОГО** | **6 067 973,16** | **33,58** |

Приложение № 4

к Договору управления

многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ**

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Домодедово, мкр.Западный, ул.Текстильщиков, д.41б, являющегося объектом открытого конкурса

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Годовая плата (рублей)** | **Стоимость на 1 кв. метр общей площади**  **(рублей в**  **месяц)** |
| 1 | Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | \_2\_ раз(а) в неделю | 154 157,28р. | 1,007р. |
| 2 | Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | \_2\_ раз(а) в неделю | 516 054,91р. | 3,370р. |
| 3 | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 2\_ раз(а) в неделю | 214 011,88р. | 1,398р. |
| 4 | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 2\_ раз(а) в неделю | 631 713,44р. | 4,125р. |
| 5 | Мытье лифтов | 2\_ раз(а) в неделю | 9 329,92р. | 0,061р. |
| 6 | Уборка мусороприемных камер | 2\_ раз(а) в неделю | 76 876,20р. | 0,502р. |
| 7 | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | \_2\_ раз(а) в месяц | 61 966,08р. | 0,405р. |
| 8 | Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования | \_2\_ раз(а) в год | 4 481,12р. | 0,029р. |
| 9 | Подметание и уборка придомовой территории | 2\_ раз(а) в неделю | 125 506,96р. | 0,820р. |
| 10 | Очистка урн от мусора | \_2\_ раз(а) в неделю | 5 311,53р. | 0,035р. |
| 11 | Уборка мусора на контейнерных площадках | 2\_ раз(а) в неделю | 3 245,86р. | 0,021р. |
| 13 | Дератизация чердаков и подвалов | 2\_ раз(а) в год | 30 582,68р. | 0,200р. |
| 14 | Дизинсекция подвалов | 2\_ раз(а) в год | 52 616,43р. | 0,344р. |
|  |  |  | **1 885 854,29р.** | **12,315р.** |