

УТВЕРЖДАЮ

Глава администрации Дзержинского района

_____ А. А. Рудских
« ____ » _____ 2024 г.

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА
ТЕРРИТОРИИ ДЗЕРЖИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

НОВОСИБИРСК

РАЗДЕЛ I

ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

1	Основание проведения конкурса и нормативные правовые акты, на основании которых проводится конкурс	Конкурс проводится на основании ст. 161 ЖК РФ в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства от 06.02.2006 № 75.
2	Наименование организатора конкурса	Администрация Дзержинского района г. Новосибирска, 630015, г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 16. Официальный сайт: www.torgi.gov.ru Контактное лицо: главный специалист отдела энергетики, жилищного и коммунального хозяйства Титова Ольга Игоревна, тел. 227-58-04 эл. почта: OTitova@admnsk.ru
3	Вид и предмет конкурса	Открытый конкурс по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, расположенными в Дзержинском районе города Новосибирска, по адресам: Лот № 1 ул. Я. Гашека, 1 Год постройки: 1963 Количество этажей: 1 Количество квартир: 6 Площадь жилых помещений: 241,0 кв. м. Площадь нежилых помещений: 0 кв. м. Площадь помещений общего пользования: данные отсутствуют Серия и тип постройки: данные отсутствуют Площадь земельного участка: данные отсутствуют Лот № 2 ул. Каравеева, 11 Год постройки: 1983 Количество этажей: 1 Количество квартир: 11 Площадь жилых помещений: 368,5 кв. м. Площадь нежилых помещений: 0 кв. м. Площадь помещений общего пользования: 29,6 кв. м. Серия и тип постройки: данные отсутствуют Площадь земельного участка: данные отсутствуют
4	Характеристика объектов конкурса	Характеристика объекта конкурса приведена в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса (Приложение 1)
5	Срок действия договора управления многоквартирным домом и срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств	1. Срок действия договоров управления многоквартирными домами составляет 3 года. Срок действия договора может быть продлен на 3 месяца, если: - большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; - товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом; - другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению; - другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии

		<p>с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;</p> <p>2. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств определяется условиями проведения настоящего открытого конкурса и должен составлять не более 30 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений и (или) лицами, принявшими помещения в многоквартирном доме, подписанных управляющей организацией проектов договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений и лица, принявшие помещения в многоквартирном доме, обязаны вносить указанную плату.</p>
6	Стоимость работ и услуг в год	<p>Лот № 1 ул. Я. Гашека, 1: 82711,20 (восемьдесят две тысячи семьсот одиннадцать рублей двадцать копеек);</p> <p>Лот № 2 ул. Караваева, 11: 126955,62 (сто двадцать шесть тысяч девятьсот пятьдесят пять рублей шестьдесят две копейки);</p>
7	Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций (фундамента, стен, фасада, перекрытий, перегородок, внутренней отделки, лестниц, элементов крыши), а также для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения;</p> <p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения;</p> <p>Работы по содержанию придомовой территории.</p>
8	Перечень коммунальных услуг	<p>Холодное водоснабжение и водоотведение</p> <p>Горячее водоснабжение</p> <p>Электроснабжение</p> <p>Отопление</p> <p>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</p>
9	Требования к участникам конкурса (претендентам) (любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, представившие заявку на участие в конкурсе)	<p>1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;</p> <p>2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;</p> <p>3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;</p> <p>4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;</p> <p>5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. При этом под кредиторской задолженностью в целях применения настоящего подпункта понимается совокупность обязательств претендента (краткосрочных и долгосрочных),</p>

		<p>предполагающих существующие в текущее время (неисполненные) ее обязательства в пользу другого лица (кредитора), включая обязательства по кредитам и займам, которые приводят к уменьшению балансовой стоимости активов претендента;</p> <p>б) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации;</p> <p>7) отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу;</p> <p>8) отсутствие у претендента задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами</p>
10	<p>Форма и состав заявки на участие в конкурсе</p>	<p>Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме, согласно Приложению 3. Заявка на участие в конкурсе представляется в запечатанном конверте. На конверте указывается наименование открытого конкурса, на участие в котором подается данная заявка.</p> <p>Представление заявки на участие в 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, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом (Приложение 6). Заявка на участие в конкурсе должна включать в себя следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сведения и документы об участнике конкурса: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Заявку на участие в конкурсе, заполненную по всем пунктам в соответствии с инструкцией. 1.2 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. 1.3. Выписку из единого государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей. 1.4. Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени участника конкурса. 1.5. Реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. 2. Документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. 2.2. Копия 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 муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. 4. Согласие претендента на включение его в перечень организаций для управления многоквартирным домом. <p>Инструкция по заполнению заявки: Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать одну заявку. Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса, а</p>

		<p>также предоставлять коммунальные услуги. Каждая заявка на участие в конкурсе, поступившая в установленный срок, регистрируется организатором конкурса. По требованию претендента организатор конкурса выдает расписку о получении такой заявки по форме согласно приложению № 5.</p> <p>Претендент вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время непосредственно до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Организатор конкурса возвращает внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе средства претенденту, отозвавшему заявку на участие в конкурсе, в течение 5 рабочих дней с даты получения организатором конкурса уведомления об отзыве заявки.</p> <p>Сведения, которые содержатся в заявках претендентов, не должны допускать двусмысленных толкований.</p> <p>Все экземпляры заявки должны быть четко напечатаны. Подчистки и исправления не допускаются, за исключением исправлений, скрепленных печатью и заверенных подписью уполномоченного лица (для юридических лиц) или собственноручно заверенных (для физических лиц).</p> <p>Все документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, должны быть составлены на русском языке. Подача документов, входящих в состав заявки на иностранном языке должна сопровождаться предоставлением надлежащим образом заверенного перевода соответствующих документов на русский язык</p>
11	Обеспечение заявки на участие в конкурсе	<p>В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит денежные средства на указанный в пункте 12 информационной карты счет. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме:</p> <p>Лот № 1 ул. Я. Гашека, 1: 344,63 (триста сорок четыре рубля шестьдесят три копейки);</p> <p>Лот № 2 ул. Караваяева, 11: 528,98 (пятьсот двадцать восемь рублей девяносто восемь копеек)</p>
12	Реквизиты банковского счета для перечисления денежных средств	<p>Получатель – ДФ и НП мэрии (администрации Дзержинского района города Новосибирска, л/с 502.01.001.3) ИНН/КПП 5401109420/540101001 Р/счет 03232643507010005100 К/счет 40102810445370000043 Сибирское ГУ Банка России//УФК по Новосибирской области г. Новосибирск БИК 015004950</p> <p>В поле 104 платежного поручения указать код бюджетной классификации 9000000000000000180.</p> <p>В поле «Назначение платежа» заполнить следующим образом: «Зачислить на л/сч. администрации 502.01.001.3 обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом. Лот № (при наличии указать номер лота)».</p>
13	Порядок и график проведения осмотров объектов конкурса	Порядок и график проведения осмотров объектов конкурса по каждому лоту претендентами и другими заинтересованными лицами указан в Приложении 4.
14	Порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае	Согласно договору управления многоквартирным домом.

	<p>неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом.</p>	
15	<p>Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договор управления многоквартирным домом</p>	<p>Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств в соответствии с разделом IX постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О Порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».</p>
16	<p>Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом</p>	<p>Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены 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.</p>
17	<p>Формы и способы осуществления собственником помещений в многоквартирном доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом</p>	<p>1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. 2. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя: - анализ полученной от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда; - проведение проверок финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации в части управления муниципальным жилищным фондом; - контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги; - оценку качества работы управляющей организации в соответствии с критериями, установленными договором управления.</p>
18	<p>Размер и срок предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору управления</p>	<p>Договор заключается только после предоставления победителем конкурса, с которым заключается договор, обеспечения исполнения обязательств (страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом).</p>

	многоквартирным домом	<p>Срок предоставления обеспечения исполнения обязательств - в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.</p> <p>Обеспечение реализуется в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда многоквартирному дому.</p> <p>В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.</p> <p>Размер обеспечения исполнения обязательств составляет:</p> <p>Лот № 1 ул. Я. Гашека, 1: 5169,45 (пять тысяч сто шестьдесят девять рублей сорок пять копеек);</p> <p>Лот № 2 ул. Каравалева, 11: 7934,72 (семь тысяч девятьсот тридцать четыре рубля семьдесят две копейки);</p>
19	Оплата работ и услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирными домами собственники помещений имеют право оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
20	Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги	В соответствии со ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.
20	Срок и место подачи заявок на участие в конкурсе	<p>Подача заявок на участие в конкурсе осуществляется с момента размещения на официальном сайте www.torgi.gov.ru до <u>10</u> часов 00 мин «17» <u>мая</u> 2024 года (время Новосибирское).</p> <p>630015, г. Новосибирск, пр. Дзержинского,16, каб. 108, отдел энергетики, жилищного и коммунального хозяйства администрации Дзержинского района города Новосибирска.</p>
21	Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе	<p>Администрация Дзержинского района города Новосибирска, г. Новосибирск 630015, пр. Дзержинского,16, кабинет 109</p> <p>Дата: «<u>17</u>» <u>мая</u> 2024 года</p> <p>Время: <u>10</u> часов 00 мин (время Новосибирское).</p>
22	Место и дата рассмотрения заявок на участие в конкурсе	<p>Администрация Дзержинского района города Новосибирска, г. Новосибирск 630015, пр. Дзержинского 16, кабинет 109</p> <p>Дата: «<u>22</u>» <u>мая</u> 2024 года</p> <p>Время: <u>10</u> часов 00 мин (время Новосибирское).</p>
23	Дата и время проведения конкурса	<p>Администрация Дзержинского района города Новосибирска, г. Новосибирск 630015, пр. Дзержинского 16, кабинет 109</p> <p>Дата: «<u>24</u>» <u>мая</u> 2024 года</p> <p>Время: <u>10</u> часов 00 мин (время Новосибирское).</p>

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Лот № 1

УТВЕРЖДАЮ
Глава администрации Дзержинского района
(должность, ф.и.о. руководителя)
А. А. Рудских
органа местного самоуправления,
являющегося организатором конкурса,
630015, г. Новосибирск-15, пр. Дзержинского, 16
почтовый индекс и адрес, телефон,
227-57-00
факс, адрес электронной почты)
" _ " _____ 20__ г.
(дата утверждения)

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск, Дзержинский района, ул. Я. Гашека, 1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): отсутствует
3. Серия, тип постройки: данные отсутствуют
4. Год постройки: 1963
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 54% (на 2003 год)
6. Степень фактического износа: данные отсутствуют
7. Год последнего капитального ремонта: данные отсутствуют
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:
данные отсутствуют
9. Количество этажей: 1
10. Наличие подвала: отсутствует
11. Наличие цокольного этажа: отсутствует
12. Наличие мансарды: отсутствует
13. Наличие мезонина: отсутствует
14. Количество квартир: 6
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
данные отсутствуют

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

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

18. Строительный объем _____ 928,0 _____ куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками:
_____ 243,7 _____ кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир): _____ 241 _____ кв. м

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

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

20. Количество лестниц: _____ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки):
_____ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров: _____ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): _____ кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:
_____ кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): _____ данные отсутствуют

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	Кирпичные столбы	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Каркасно-засыпные, утеплитель шлак, опилки	требуется ремонт
3. Перегородки	Данные отсутствуют	данные отсутствуют
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные санузлов	Деревянное утепленное	удовлетворительное
5. Крыша	Металлическая по тесовой обрешетке	требуется ремонт
6. Полы	Дощатые, окрашенные	удовлетворительное
7. Проемы окна двери	Деревянные двойные глухие окрашенные В шпунт деревянные окрашенные	удовлетворительное удовлетворительное
8. Лестницы		
9. Отделка внутренняя наружная	Обшито фанерой, обои Фанера, масляная окраска	удовлетворительное удовлетворительное
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация	отсутствует	
мусоропровод	отсутствует	
лифт	отсутствует	
вентиляция		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Проводка скрытая	удовлетворительное
холодное водоснабжение	Трубы стальные	удовлетворительное
горячее водоснабжение	отсутствует	
водоотведение	Трубы чугунные	удовлетворительное
газоснабжение	отсутствует	
отопление (от внешних котельных)		
отопление (от домовой котельной) печи	Местное, водяное от печи	удовлетворительное
калориферы		
АГВ		
ППА		
11. Прочие элементы крыльца козырьки балконы и лоджии отмостка	дощатые	удовлетворительное

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

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

(подпись)

(ф.и.о.)

« » 202 г.

МП

УТВЕРЖДАЮ
Глава администрации Дзержинского района
(должность, ф.и.о. руководителя)
_____ А. А. Рудских
органа местного самоуправления,
являющегося организатором конкурса,
630015, г. Новосибирск-15, пр. Дзержинского, 16
почтовый индекс и адрес, телефон,
227-57-00
факс, адрес электронной почты)
"__" _____ 20__ г.
(дата утверждения)

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск, Дзержинский района, ул. Караваева, 11
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): отсутствует
3. Серия, тип постройки: данные отсутствуют
4. Год постройки: 1983
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 29% (на 2003 год)
6. Степень фактического износа: данные отсутствуют
7. Год последнего капитального ремонта: данные отсутствуют
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:
данные отсутствуют
9. Количество этажей: 1
10. Наличие подвала: данные отсутствуют
11. Наличие цокольного этажа: отсутствует
12. Наличие мансарды: отсутствует
13. Наличие мезонина: отсутствует
14. Количество квартир: 11
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
0
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания:
данные отсутствуют

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

18. Строительный объем _____ 2084,0 _____ куб. м

19. Площадь:

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

б) жилых помещений (общая площадь квартир): _____ 368,5 _____ кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ 0,0 _____ кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ 131,8 _____ кв. м

20. Количество лестниц: _____ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки):
_____ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров: _____ 29,6 _____ кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): _____ кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:
_____ кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): _____ данные отсутствуют

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	Бетонные блоки	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	Кирпичный	удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные санузлов	Ж/б	удовлетворительное
5. Крыша	Шифер	удовлетворительное
6. Полы	Дощатые	удовлетворительное
7. Проемы окна	Деревянные	удовлетворительное
двери	Деревянные	удовлетворительное
8. Лестницы		
9. Отделка внутренняя	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
наружная	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
электроплиты	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
телефонные сети и оборудование	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
сети проводного радиовещания		
сигнализация	отсутствует	
мусоропровод	отсутствует	
лифт	отсутствует	
вентиляция		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Проводка скрытая	удовлетворительное
холодное водоснабжение	Трубы стальные	удовлетворительное
горячее водоснабжение	Трубы стальные	удовлетворительное
водоотведение	Трубы чугунные	удовлетворительное
газоснабжение	отсутствует	
отопление (от внешних котельных)		
отопление (от домовой котельной) печи	Местное печное	удовлетворительное
калориферы	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
АГВ	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
ППА	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
11. Прочие элементы крыльца козырьки балконы и лоджии	Бетонные Данные отсутствуют Данные отсутствуют	удовлетворительное Данные отсутствуют удовлетворительное

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

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

(подпись)

(ф.и.о.)

« » _____ 202 г.

МП

Лот №1

УТВЕРЖДАЮ
Глава администрации Дзержинского района
 (должность, ф.и.о. руководителя)
 _____ А. А. Рудских
 органа местного самоуправления,
 являющегося организатором конкурса,
630015, г. Новосибирск-15, пр. Дзержинского, 16
 почтовый индекс и адрес, телефон,
 227-57-00
 факс, адрес электронной почты)
 " __ " _____ 20__ г.
 (дата утверждения)

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

Характеристика МКД	ул. Я. Гашека, 1
	1 этаж
Общая площадь помещений	241,0

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)
Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома			
<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций (фундамента, стен, фасада, перекрытий, перегородок, внутренней отделки, лестниц, элементов крыши) в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка технического состояния видимых частей конструкций фундаментов; - проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента (при выявлении нарушений – восстановлении их работоспособности); - выявление признаков потери несущей способности стен, наличия деформаций, нарушения теплоизоляционных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; - проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящим к протечкам – незамедлительное устранение; - проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку талых и дождевых вод; - проверка и очистка кровли от снега и наледи; - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений; - выявление нарушений отделки фасадов и отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности 	<p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>2 раза в год по мере необходимости</p> <p>1 раза в месяц</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>2 раза в год</p>	43264,32	14,96

<p>фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (при выявлении нарушений в отопительных период – незамедлительный ремонт);</p> <p>-контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;</p> <p>- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений;</p> <p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, в том числе:</p> <p>- постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования;</p> <p>- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p> <p>- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p>	<p>1 раза в неделю по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p> <p>ежедневно</p> <p>по мере необходимости</p> <p>ежедневно по мере необходимости</p>		
<p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения</p>	<p>круглосуточно на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме</p>	<p>11452,32</p>	<p>3,96</p>
<p>Работы по содержанию придомовой территории.</p> <p>В холодный период:</p> <p>- сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда;</p> <p>-очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);</p> <p>- посыпка песком;</p> <p>- очистка от наледи и льда крышек люков колодцев и пожарных гидрантов;</p> <p>- очистка при механизированной уборке;</p> <p>- очистка контейнерной площадки;</p> <p>- сметание снега со ступеней перед входом;</p> <p>В теплый период:</p> <p>- подметание придомовой территории;</p> <p>- уборка газонов;</p> <p>- выкашивание газона;</p> <p>- подметание ступеней и площадки перед входом в подъезд;</p> <p>- очистка контейнерной площадки;</p>	<p>при наличии колеяности свыше 5 см. по мере необходимости 1 раз в сутки во время гололеда при толщине слоя свыше 5 см. по мере необходимости 5 раз в неделю 5 раз в неделю по мере необходимости ежедневно 3 раза в неделю 3 раза в неделю при высоте травяного покрова свыше 15 см. 5 раз в неделю 5 раз в неделю</p>	<p>26085,84</p>	<p>9,02</p>
<p>Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов</p>	<p>по договору (ежедневно)</p>	<p>1908,72</p>	<p>0,66</p>
<p>ИТОГО стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома</p>		<p>82711,20</p>	<p>28,71</p>

Лот № 2

УТВЕРЖДАЮ
Глава администрации Дзержинского района
 (должность, ф.и.о. руководителя)
 _____ А. А. Рудских
 органа местного самоуправления,
 являющегося организатором конкурса,
630015, г. Новосибирск-15, пр. Дзержинского, 16
 почтовый индекс и адрес, телефон,
 227-57-00
 факс, адрес электронной почты)
 " _ " _____ 20 _ г.
 (дата утверждения)

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

Характеристика МКД	ул. Караваева, 11
	1 этаж
Общая площадь помещений	368,5

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц)
Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома			
<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций (фундамента, стен, фасада, перекрытий, перегородок, внутренней отделки, лестниц, элементов крыши) в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка технического состояния видимых частей конструкций фундаментов; - проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента (при выявлении нарушений – восстановлении их работоспособности); - выявление признаков потери несущей способности стен, наличия деформаций, нарушения теплоизоляционных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам; - проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящим к протечкам – незамедлительное устранение); - проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку талых и дождевых вод; - проверка и очистка кровли от снега и наледи; - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений; - выявление нарушений отделки фасадов и отдельных элементов, ослабление связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; 	<p>1 раз в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раза в месяц</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>2 раза в год</p>	<p>66153,12</p>	<p>14,96</p>

<p>- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (при выявлении нарушений в отопительных период – незамедлительный ремонт);</p> <p>- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание;</p> <p>- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>- проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений;</p> <p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, в том числе:</p> <p>- постоянный контроль параметров воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности оборудования;</p> <p>- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p> <p>- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p>	<p>1 раза в неделю</p> <p>по мере необходимости</p> <p>по мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p> <p>ежедневно</p> <p>по мере необходимости</p> <p>ежедневно</p> <p>по мере необходимости</p>		
<p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения</p>	<p>круглосуточно на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме</p>	<p>17997,54</p>	<p>4,07</p>
<p>Работы по содержанию придомовой территории.</p> <p>В холодный период:</p> <p>- сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда;</p> <p>- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);</p> <p>- посыпка песком;</p> <p>- очистка от наледи и льда крышек люков колодцев и пожарных гидрантов;</p> <p>- очистка при механизированной уборке;</p> <p>- очистка контейнерной площадки;</p> <p>- сметание снега со ступеней перед входом;</p> <p>В теплый период:</p> <p>- подметание придомовой территории;</p> <p>- уборка газонов;</p> <p>- выкашивание газона;</p> <p>- подметание ступеней и площадки перед входом в подъезд;</p> <p>- очистка контейнерной площадки;</p>	<p>при наличии колеяности свыше 5 см.</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в сутки во время гололеда</p> <p>при толщине слоя свыше 5 см.</p> <p>по мере необходимости</p> <p>5 раз в неделю</p> <p>5 раз в неделю</p> <p>ежедневно</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>при высоте травяного покрова свыше 15 см.</p> <p>5 раз в неделю</p> <p>5 раз в неделю</p>	<p>39886,44</p>	<p>9,02</p>
<p>Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов</p>	<p>по договору (ежедневно)</p>	<p>2918,52</p>	<p>0,66</p>
<p>ИТОГО стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома</p>		<p>126955,62</p>	<p>28,71</p>

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

1. Заявление об участии в конкурсе

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

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

(номер телефона)

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

(адрес многоквартирного дома)

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

2. Предложения претендента

по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

Настоящим

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

дает согласие на включение в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в соответствии с Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. N 1616 "Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

(подпись)

(ф.и.о.)

"__" _____ 20__ г.

М.П.

ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ ОБЪЕКТОВ КОНКУРСА

Дата	Время проведения осмотра	Ответственный за проведение осмотра (Ф.И.О. тел.)	Адреса домов	Сбор представителей претендентов и других заинтересованных лиц по адресу:
25.04.2024	с 10-00 по 12-00 (местного времени)	Титова Ольга Игоревна Тел. 227-58-04	Лот № 1 ул. Я. Гашека, 1 Лот № 2 ул. Караваева, 11	г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 16, каб. 108
08.05.2024				
14.05.2024				

РАСПИСКА

о получении заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Настоящая расписка выдана претенденту _____

_____ (наименование организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

в том, что в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75, _____

_____ (наименование организатора конкурса)

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

_____ (адрес многоквартирного дома)

Заявка зарегистрирована “ _____ ” _____ 20__ г. в _____

_____ (наименование документа, в котором регистрируется заявка)

под номером _____.

Лицо, уполномоченное организатором конкурса принимать заявки на участие в конкурсе

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о.)

“ _____ ” _____ 20__ г.

М.П.

**Проект договора управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и собственником помещения)**

г.Новосибирск

« ____ » _____ 202_ г.

именуем _____ в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____ действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, являющ _____ собственником(ами) жилого (нежилого) помещения или лицом, принявшим от застройщика помещение № _____, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв.м в многоквартирном доме по адресу: _____ (далее - Многоквартирный дом) на основании _____ № _____ от « ____ », выданного _____, или представитель собственника в лице _____ действующего в соответствии с полномочиями, основанными на доверенности от « ____ », именуем _____ в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения конкурсной комиссии открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, состоявшегося « ____ » _____ 202_ года, протокол № ____ от _____ 202_ г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является 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 в многоквартирном доме, в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года.

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества Многоквартирного дома определён в соответствии с действующим законодательством, утверждён общим собранием Собственников и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.Перечень услуг и работ

5.1. Перечень своевременно и качественно выполняемых жилищно-коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее –Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 1 год и утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

6.Обязанности и права Сторон

6.1.Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, дня, следующего за днём подписания акта приема-передачи многоквартирного дома в управление.

6.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в соответствии с актом приёма-передачи путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах многоквартирного дома

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья граждан и не причиняющими вреда их имуществу способами.

6.1.5. Устранять все выявленные недостатки за свой счет или осуществлять перерасчёт в установленном порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.7. Обеспечить начисления и прием от Собственника платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

6.1.8. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

6.1.9. 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.

6.1.10. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести 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.

6.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (застройщика), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчетов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

6.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении 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 при наличии возможности – незамедлительно.

6.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника 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). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг зафиксировать факт невыполнения соответствующим актом и произвести перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.

6.3.15. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими лиц по фактам неполучения платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные меры.

6.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, зафиксировать факт ненадлежащего качества соответствующим актом и произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному 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 считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.18. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов.

6.1.19. Предоставлять Собственнику платежные документы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.1.20. Обеспечить Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома и на информационных стендах.

6.1.21. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

6.1.22. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.

6.1.23. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.

6.1.24. Предоставлять Собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

6.1.25. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

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

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

6.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменному запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.

6.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

6.1.30. 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, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи управления.

6.1.31. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.1.32. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

6.1.33. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

6.1.34. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по внесению гражданами и организациями задолженностей по оплате жилого помещений, коммунальных и иных услуг.

6.2. Управляющая организация вправе:

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

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющих у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплательшей, а также пени за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.4. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.5. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.6. Информировать Собственников о полном перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать и передавать полученные показания в управляющую организацию не позднее 25-го числа текущего месяца.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений с момента возникновения права пользования.

6.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии).

6.3.12. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

6.4. Собственники помещений не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

6.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

6.5.7. Определить лиц, которым Управляющая организация будет представлять письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему Договору.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

7.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающая плату за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, определяемой в порядке, установленном настоящим Договором, соразмерно площади отдельного жилого(нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в течение срока действия Договора в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт помещения

и рассчитывается произведением площади занимаемого жилого (нежилого) помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв. м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

7.1.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору или в дополнительных соглашениях об изменении условий Договора, 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 уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

7.1.5. 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.

7.1.6. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего договора 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.

7.1.7. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

7.1.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и указывается сторонами в приложении 2 или в дополнительных соглашениях об изменении условий Договора.

7.1.9. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.10. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.11. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится на основании информации предоставляемой Управляющей организацией.

7.1.12. В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: дата создания платежного документа, контактный телефон для справок.

7.1.13. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

7.1.14. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

7.1.15. 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, установленном действующим законодательством.

7.1.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

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

8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

8.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- получения от руководителя Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 11 месяца с момента заключения Договора по форме согласно Приложению 3;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- составления актов о нарушении условий Договора.

8.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

8.3. Акт должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия(факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам; описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

9. Особые условия

9.1. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, субъект Российской Федерации или Российская Федерация (далее – Наймодатель), предоставляющие жилое помещение по договору социального найма, то в отношении нанимателей действуют только положения пунктов настоящего Договора, указанных в дополнительном неотъемлемом соглашении к настоящему Договору (далее– Соглашение), при этом:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения (за исключением платы за капитальный ремонт) и коммунальные услуги вносится нанимателями жилых помещений соответствующего жилищного фонда;
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений устанавливается органами местного самоуправления;
- если размер вносимой нанимателями таких жилых помещений платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками многоквартирного дома на общем собрании, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем указанных жилых помещений в порядке, установленном Соглашением;
- возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно-правовым актом.

10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

10.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

10.3. Собственник несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей организацией невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

10.4. При этом:

10.4.1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.4.2. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

10.4.3. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (с даты, следующей за датой подписи акта приёмки-передачи управления).

11.2. Настоящий Договор заключен сроком на три года.

11.3. В случае если собственники помещений до окончания срока действия настоящего договора не выберут способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не будет реализовано, то в соответствии со статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации органом местного самоуправления будет проведён открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации на следующий период.

12. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

12.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

12.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

-на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
-в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

12.1.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) В одностороннем порядке:

по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации – в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем

Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

б) По соглашению сторон.

в) В судебном порядке.

г) По обстоятельствам непреодолимой силы.

12.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

12.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением многоквартирным домом.

12.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником счет.

12.5. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

13. Заключительные положения

13.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

13.2. Уполномоченным представителем Управляющей организации для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Собственником является _____, тел: _____.

13.3. Протоколы хранятся _____ год.

13.4. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2. Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей организацией.
- Приложение № 3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

13.5. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой Стороны.

14. Подписи Сторон

Управляющая организация

_____ « _____ »

630 _____, г. Новосибирск, ул. _____, _____

ИНН / КПП: _____

р/с _____

_____ « _____ »

БИК _____

к/с _____

Контактный телефон: _____

Директор

_____ (_____)

Собственник:

630 _____, г. Новосибирск, ул. _____

_____, _____ дом

№ _____, корп. _____ кв. _____

Паспорт _____ № _____, выданный

_____ « _____ »

_____ года

_____ (_____)

Приложение 1

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № ____ от _____
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений- по поверхности несущих элементов.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома <i>(составляется застройщиком или специализированной организацией)</i>
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме - по границе площади или крепления элемента.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. – лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения - по входному фланцу, иному соединению арматуры на вводе в помещение.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке - по границе площади, занимаемой элементом.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

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

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по восстановлению)
1	2	3
1. Фундамент		
2. Капитальные (несущие) стены		
наружные		
внутренние		
3. Перегородки		
4. Перекрытия		
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
санузлов		
(другое)		
5. Крыша		
стропила		
обрешетка		
кровля		
водосточные трубы		
внутренний водосток		
(другое)		
6. Места общего пользования		
стены		
потолки		
полы		
окна		
двери		
лестничные ступени		
лестничные ограждения		
(другое)		
7. Проемы		
окна		
двери		
слуховые окна		
вентиляционные окна		
(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		
мусороуборочные камеры		
лифт		
вентиляция		
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение		
холодное водоснабжение		

1	2	3
горячее водоснабжение		
водоотведение		
газоснабжение		
отопление (от внешних котельных)		
отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы		
автомат горячего водоснабжения		
(другое)		
11. Прочие элементы		
крыльца		
козырьки		
балконы и лоджии		
уличное освещение		
бойлеры		
тепловые узлы		
водоподкачивающие станции		
(другое)		
12. Замощения		
проезды асфальтовые		
тротуары асфальтовые		
проезды бетонные		
тротуары бетонные		
прочие покрытия		
без покрытий		
(другое)		
13. Малые формы и детские площадки		
кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические		
(другое)		
14. Контейнерные площадки		
кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические		
(другое)		
15. Зеленые насаждения		
деревья		
кусты		
цветники		
газоны		
(другое)		

Выполненные капитальные ремонты:

№ п/п	Наименование элемента (элементов) и вида ремонта (выборочный, сплошной)	Дата окончания	Сумма затрат, рублей
	ИТОГО:	-	

III. Акт составлен комиссией, под председательством

_____ (фамилия имя отчество председателя комиссии)

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о., должность)

_____ (подпись)

_____ (ф.и.о., должность)

(подпись)

(ф.и.о., должность)

(подпись)

(ф.и.о., должность)

(подпись)

(ф.и.о., должность)

“ _____ ” _____ 200__ г.

МП

Перечень услуг и работ, выполняемых Управляющей организацией

№. поз.	Виды работ и услуг, периодичность и иные требования к услуге, работе	Объемы работ и услуг	Стоимость работ и услуг, руб.	Размер платы руб./кв. м.
	ИТОГО:	--		

**Отчёт
управляющей организации**

(наименование организации)

**о деятельности за отчетный период с _____20__ г. по _____20__ г.
по многоквартирному дому, расположенному по адресу: _____**

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).
 2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки.
 3. Отчёт о затратах на выполнение услуг и работ по Договору.
 4. Отчет о движении денежных средств за отчётный период.
- _____