**Извещение**

**о проведении открытого конкурса  по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу Оренбургская область,  Асекеевский район, с. Асекеево**

 **Основания проведения конкурса**: Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительство Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Постановлением главы администрации муниципального образования Асекеевский сельсовет Асекеевского района Оренбургской области от 09.01.2018 N 01-п "О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами".

 **Организатор конкурса:**Администрация муниципального образования Асекеевский сельсовет Асекеевского района Оренбургской области

 **Адрес:**Почтовый адрес: 461710, Оренбургская область, с. Асекеево, ул. Набережная, 13.Тел.: (35351) 2 – 10 – 65, Факс: (35351) 2 – 10 – 64, Адрес электронной почты: asekeevosovet@mail.ru, Официальный сайт: <http://асекеево.рф>, Контактное лицо – Гадыев Идрис Такиевич

 **Предмет конкурса:**Определение управляющей организации для управления многоквартирными домами в селе Асекеево.

Лот 1. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов по ул. Советская, общей площадью помещений – 4262,9 кв.м.

Лот 2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов по ул. Московская, Дружбы, общей площадью помещений –1335,9 кв.м.

Лот 3. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов по ул. Мусы Джалиля, общей площадью помещений – 1721,0 кв.м.

Лот 4. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов по пер. Почтовый, общей площадью помещений –398,3 кв.м.

Характеристика объекта конкурса установлена в конкурсной документации

 **Наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса:**

1. Содержание помещений общего пользования.

2 Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

3. Проведение технических осмотров и ремонт.

Конкретное наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объектов конкурса определяется Конкурсной документацией в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

 **Размер платы за содержание и ремонт объектов конкурса:**

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов составляет 14,42 (четырнадцать рублей сорок две копейки) руб. за кв.м. в соответствии с Постановлением главы МО Асекеевский сельсовет Асекеевского района Оренбургской области № 02-п от 24.01.2018г.

 **Перечень коммунальных услуг:** перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, указан в Приложении № 5 к конкурсной документации.

 **Срок, место и порядок предоставления конкурсной документации:** Получить конкурсную документацию о порядке проведения конкурса можно по адресу организатора конкурса в рабочие дни с 19 февраля 2019 г. до 10.00 (местное время) 20 марта 2019 г., а также на сайте в сети «Интернет» www.http://torgi.gov.ru Конкурсная документация предоставляется без взимания платы.

 **Место, порядок и срок подачи заявок на участие в конкурсе:** Заявки на участие в конкурсе и прилагаемые к ним документы подаются по адресу организатора конкурса с 19.02.2019 г. до 10-00 ч. (местное время) 20.03.2019г. Оренбургская область, с. Асекеево, ул. Набережная, 13.

 **Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе:**Оренбургская область, с. Асекеево, ул. Набережная,13, в 10-00 (время местное) «21» марта 2019 г.

 **Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе:**Оренбургская область, с. Асекеево, ул. Набережная, 13. , 21 марта 2019 г время 11 ч. 00м.

 **Место, дата и время проведения конкурса:** Оренбургская область, с. Асекеево, ул. Набережная, 13. 22 марта 2019 г., Время 10 ч.00м.

 **Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе:**5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот, что составляет:

ЛОТ №1: 3073,55(три тысячи семьдесят три) рубля 55 копеек.

ЛОТ №2: 963,18(девятьсот шестьдесят три) рубля 18 копеек.

ЛОТ №3: 1240,84(одна тысяча двести сорок) рублей 84 копейки.

ЛОТ №4: 287,17(двести восемьдесят семь) рублей 17 копеек.

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

**Проект Договора**

**управления многоквартирным домом № \_\_\_\_**

с. Асекеево                                                                               «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с результатами открытого конкурса № \_\_\_\_\_ по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (Протокол № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019г.), расположенным по адресу:  с. Асекеево, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_\_ (далее – многоквартирный дом) заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

 1.1.Собственник – физическое или юридическое лицо, муниципальное образование владеющее на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в многоквартирном доме,  имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

 1.2. Общее имущество – помещения в многоквартирном данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме приведен в  Техническом паспорте на многоквартирный дом.

 1.3.Пользователь  помещения (потребитель коммунальных услуг) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения или нанимателя, арендатор нежилого помещения, иные пользователи, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

 1.4.Представители собственников  – уполномоченные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, собственник (и) помещения в данном многоквартирном доме,  представляющие интересы собственников в многоквартирном доме при решении отдельных вопросов по настоящему договору («Старший по дому», «Домовой комитет»   - Протокол общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме № \_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.)

 1.5. Договор является одинаковым для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

**2. Термины, используемые в Договоре**

2.1. Наниматель – совершеннолетний гражданин, которому предоставлено жилое помещение в пользование и владение на условиях договора найма специализированного жилого помещения (договора социального найма) пользователь объекта собственности.

2.2. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

2.3. Состав имущества – общее имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

2.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД (доля Нанимателя, Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Пример: Доля собственника (нанимателя) определяется делением площади квартиры (доли в квартире, комнаты) на общую площадь МКД.

 Доля в общем имуществе = S квартиры (доли в квартире, комнаты)

 S дома (жилых и нежилых помещений в МКД, не являющихся общим имуществом)

2.5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.6. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме площадей всех помещений, принадлежащих собственникам, в данной квартире.

2.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника (нанимателя) комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме, не являющихся общим имуществом.

2.8. Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

2.9. Содержание общего имущества МКД – комплекс работ и услуг по осуществлению контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

2.10. Текущий ремонт общего имущества МКД – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) общего имущества или отдельных элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и предупреждения преждевременного износа.

2.11. Уполномоченный представитель Собственников – Собственник помещения в МКД (председатель совета МКД), представляющий интересы всех Собственников помещений МКД при взаимодействии с УК, государственными органами власти и органами местного самоуправления, избранный решением общего собрания Собственников в МКД.

В отношениях с УК действует от своего имени, в интересах и за счет Собственников.

**3. Предмет договора**

 3.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг  по управлению многоквартирным домом:

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме;

- осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирном доме деятельности.

 3.2. Перечень, периодичность и стоимость  работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются в Приложении № 2 к настоящему договору  и могут быть изменены по решению общего собрания собственников помещений путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

План  работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома составляется Управляющей организацией на (квартал, полугодие, год) по согласованию с уполномоченным представителем собственников. При отсутствии уполномоченного представителя собственника, уклонения его от решения вопроса, план работ по текущему ремонту составляется Управляющей организацией единолично.  Очерёдность и перечень работ по текущему ремонту определяются  исходя из технического состояния общего имущества  и  уровня платежей по квартплате (объема поступивших средств) за жилое (нежилое) помещение пользователей.

 3.3. Управляющая организация предоставляет Собственнику, иным законным пользователям помещениями Собственника коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности – холодное водоснабжение, водоотведение, отопление.

 3.4. Управление многоквартирным домом так же включает в себя совершение Управляющей организацией следующих действий:

 3.4.1. планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами;

 3.4.2. подготовка предложений Собственникам по капитальному ремонту общего имущества, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

            Отношения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома или его отдельных элементов, в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о поручении управляющей организации проведения капитального ремонта  дома,   регулируются  отдельным договором.

 3.4.3.обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей пользователей помещений за содержание и ремонт помещения;

 3.4.4.установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

 3.4.5. ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством;

 3.4.6. прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников (пользователей) помещений;

 3.4.7. в соответствии с решениями общего собрания собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

**4. Права и обязанности Сторон**

**4.1. Управляющая организация обязана**:

4.1.1. Предоставлять Собственнику и/или Нанимателю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику и или Нанимателю.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги.

4.1.4. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника и (или) Нанимателя в занимаемом жилом помещении.

4.1.5. Производить непосредственно при обращении Собственника и (или) Нанимателя проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику и (или) Нанимателю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника и (или) Нанимателя за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику и (или) Нанимателю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью УК.

4.1.6. При наличии коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета производить начисление платы за коммунальные услуги исходя из показаний приборов учета в порядке, определенном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

При отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг утвержденных уполномоченным органом государственной власти.

4.1.7.При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику и (или) Нанимателю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

4.1.8. Принимать от Собственника и (или) Нанимателя показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником и (или) Нанимателем сведений об их показаниях.

4.1.9. Снимать показания индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

4.1.10. Уведомлять Собственника и (или) Нанимателя не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия Собственником и (или) Нанимателем показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

- последствиях не допуска Собственником и (или) Нанимателем УК или уполномоченного ей лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении Собственника и (или) Нанимателя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

4.1.11. Принимать в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, сообщения Собственника и (или) Нанимателя о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника и (или) Нанимателя.

4.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику и (или) Нанимателю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.13. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника и (или) Нанимателя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

4.1.14. Информировать Собственника и (или) Нанимателя в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.15. Информировать Собственника и (или) Нанимателя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

4.1.16. Размещать все информационные сообщения для Собственников и (или) Нанимателя в помещении УК, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4.1.17. Согласовать с Собственником и (или) Нанимателем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.1.18. Предоставить Собственнику и (или) Нанимателю (путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных в помещении УК в месте, доступном для всех Собственников и (или) Нанимателей) следующую информацию:

- сведения об УК – наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об УК, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы УК;

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- информация о праве Собственника и (или) Нанимателя обратиться за установкой приборов учета в организацию коммунального комплекса, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник и (или) Наниматель для удовлетворения бытовых нужд.

4.1.19. Предоставлять Собственнику и (или) Нанимателю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником и (или) Нанимателем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

4.1.20. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

4.1.21. Не создавать препятствий Собственнику и (или) Нанимателю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

4.1.22. Осуществлять по заявлению Собственнику и (или) Нанимателю ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.1.23. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в резуль­тате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение УК, указанных в Приложении № 2 обязательств, стано­вится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам и (или) Нанимателям счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выпол­ненных работ и фактически оказанных услуг.

4.1.24. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имею­щие свидетельство саморегулируемой организации о допуске к определенному виду (видам) работ (при необходимости).

4.1.25. На основании акта осмотра общего имущества МКД, устанавливающего необходимость проведения капитального ремонта общего имущества, уведомить Собственников о видах работ, их стоимости и сроках выполнения в целях принятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта.

 4.1.26. Осуществлять начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги путем выставления платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.1.27. Осуществлять перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.28. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.1.29. Предоставлять по запросу Собственника и (или) Нанимателя в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.1.30. За 15 дней до окончания срока действия договора управления представить Собственникам и (или) Нанимателям письменный отчет о выполнении условий договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах, а также сведения о нарушениях, допущенных в работе и выявленных контролирующими органами.

4.1.31. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

4.1.32. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

 **4.2. Управляющая организация вправе:**

 4.2.1. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и (или) Нанимателем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.3. Требовать от Собственника и (или) Нанимателя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей УК (в том числе работников аварийных служб).

4.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником и (или) Нанимателем показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, подачу Собственнику и (или) Нанимателю коммунальных услуг.

4.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- для доставки платежных документов;

- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, подготовки печати и доставки платежных документов.

При этом, заключая настоящий договор, собственники помещений дают согласие на передачу и обработку персональных данных третьим лицам в случаях, указанных в настоящем пункте.

4.2.7. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и (или) Нанимателем пользователями помещений в многоквартирном доме.

 4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

 **4.3. Собственник и (или) Наниматель обязан:**

 4.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников и (или) Нанимателей, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

 4.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и (или) Нанимателей и пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

 4.3.3. Своевременно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

 4.3.4. Вести учет потребляемых коммунальных услуг.

4.3.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания УК или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

 4.3.7. Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УК о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

 4.3.8. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

 4.3.9. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

 4.3.10. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего (квартирного) прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УК или в иную службу, указанную УК.

4.3.11. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УК или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.3.12. Допускать представителей УК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с УК время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.13. Допускать УК в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных УК сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

4.3.14. На основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, по предложению УК о видах работ, их стоимости и сроках выполнения принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта.

4.3.15. Информировать УК об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

**4.4. Собственник и (или) Наниматель вправе:**

4.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Получать от УК сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику и (или) Нанимателю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления УК неустоек (штрафов, пеней).

4.4.3. Требовать от УК проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.4.4. Получать от УК информацию, которую он обязан предоставить Собственнику и (или) Нанимателю в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника и (или) Нанимателя в занимаемом жилом помещении.

4.4.6. Требовать от УК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и (или) Нанимателя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.7. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.4.8. Требовать от УК совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.4.9. Требовать от представителя УК предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника и (или) Нанимателя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий (наряд, приказ, задание УК о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.4.10. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

4.4.11. Получать от УК в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.4.12. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении УК, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом УК 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 УК.

4.4.13. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

4.4.14. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

4.4.15. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

**4.5. Собственник и (или) Наниматель не вправе:**

4.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УК исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения жителей.

4.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УК.

4.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

4.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

**5. Расчеты по договору**

5.1. Обязанность по внесению на расчетный счет УК платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги возникает у Собственника и (или) Нанимателя с момента начала срока действия настоящего договора. Укло­нение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника и (или) Нанимателя от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные УК работы и оказанные услуги отдельным Собственникам и (или) Нанимателем (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником и (или) Нанимателем, заказавшим выпол­нение соответствующих работ или оказание услуг, и УК.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 14 рублей 42 копейки на 1 кв. метр общей площади помещения в месяц.

5.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника и (или) Нанимателя помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

**5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения**.

5.4.1. Собственник и (или) Наниматель несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.4.2. Собственник и (или) Наниматель оплачивает услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 2 к настоящему договору на основании результатов проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации.

5.4.3. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственника помещения в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.4.4. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Собственники и (или) Наниматели помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к управляющей организации.

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

Управляющая организация обязана в течение 2 рабочих дней с даты его получения направить соответственно собственнику и (или) Нанимателю помещения извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с постановлением правительства от 13.08.2006 № 491.

Не допускается изменение 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.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

**5.5. Плата за коммунальные услуги.**

5.5.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается УК, как произведение тарифов, утвержденных в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

При отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на коммунальные услуги, утверждаемых уполномоченным органом государственной власти в следующем порядке для различных категорий плательщиков в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

 5.5.2. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов порядке предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

5.5.3. УК обязана информировать в письменной форме Собственников и (или) Нанимателей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

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

 5.6.1. Собственник и (или) Наниматель плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносит УК.

 5.6.2. Собственник и (или) Наниматель может вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственником и (или) Нанимателем своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед УК, которая отвечает перед Собственником за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

 5.6.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных УК не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6.4. Неиспользование Собственником и (или) Нанимателем помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.6.5. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом постановлением Правительства РФ 06.05.2011 № 354.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Собственник и (или) Наниматель, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить УК пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение размера пеней не допускается.

6.2. При нарушении Собственником и (или) Нанимателем обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда, перед УК и имущественного и морального вреда перед третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

6.3. При выявлении УК факта проживания в квартире Собственника и (или) Нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, УК после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника и (или) Нанимателя, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.4. В случае если Собственник своевременно не уведомил УК о смене Собственника, не представил подтверждающие документы, то требования по выполнению обязательств по настоящему договору могут быть предъявлены к Собственнику, с которым заключен настоящий договор, до дня предоставления необходимых подтверждающих документов.

6.5. УК несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.6. УК освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся: нарушение обязательств со стороны контрагентов УК, действий (бездействия) УК, включая отсутствие у УК необходимых денежных средств.

6.7. УК освобождается от ответственности в случае, если на основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества по предложению УК о видах работ, их стоимости и сроках выполнения Собственниками не принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД.

6.8.В случае нарушения установленных сроков выполнения работ (оказания услуг) в соответствии с Законом «О защите прав потребителей», УК уплачивает Собственнику за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 3 % цены выполнения работ (оказания услуг).

**7. Срок действия договора**

7.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

7.2. Срок действия договора считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, в случае если за один месяц до окончания срока его действия не поступили письменные заявления о прекращении настоящего договора от одной из сторон.

7.3. УК направляет каждому Собственнику один экземпляр настоящего договора, подписанный УК. Собственник, уклоняющийся от подписания договора, может быть на основании ст. 445 ГК РФ понужден судом по требованию УК к его подписанию.

7.4. Начало выполнения УК возникших по результатам конкурса обязательств – с момента начала действия настоящего договора, но не более 30 дней с даты окончания срока направления Собственникам подписанных УК договоров управления многоквартирным домом.

Управляющая организация вправе взимать с Собственника и (или) Нанимателя 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 по настоящему договору. Собственник и (или) Наниматель обязан вносить указанную плату.

7.5. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

1. **Порядок и формы осуществления контроля исполнения**

**обязательств Управляющей организацией**

 8.1. УК обязана предоставлять по запросу любого Собственника и (или) Нанимателя помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с вы­полнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких до­кументов относятся:

 - справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

 - справки о сумме собранных с Собственников и (или) Нанимателей помещений денежных средств, поступивших в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

 - справки о наличии и размере задолженности УК перед ресурсоснабжающими организациями;

 - справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

 - сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в т. ч. диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии УК, часах приема.

 Собственники и (или) Наниматели помещений не вправе требовать от Управляющей организации предостав­ления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность УК.

8.2. Собственники и (или) Наниматели вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении УК, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом УК 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.

 8.3. Письменные претензии Собственников и (или) Нанимателей о неисполнении или ненадлежащем исполнении УК обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются УК в 10-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля их исполнения в администрацию муниципального образования Асекеевский сельсовет Асекеевского района Оренбургской области, а также в уполномоченные органы государственного надзора и контроля.

**9. Особые условия договора**

Обязательства по данному договору управления могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**10. Обеспечение исполнения обязательств управляющей организации**

10.1. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения УК обязательств по настоящему договору Собственник и (или) Наниматель вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги с соблюдением требований, установленных пунктами 5.3., 5.4.2. настоящего договора.

10.2. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности УК, безотзывная банковская гарантия и залог депозита (Способ обеспечения исполнения обязательств определяется УК, с которой заключается договор управления многоквартирным домом).

10.3. Обеспечение исполнение обязательств по уплате УК собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств, УК обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

10.4. Размер обеспечения ненадлежащего исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения УК обязательств по настоящему договору обеспечивается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что составляет 50 процентов от суммы размера ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества и размера ежемесячной платы за коммунальные услуги.

1. **Перечень приложений к договору**

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

 - перечень коммунальных услуг, предоставляемых УК (Приложение № 1);

 - перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 2);

**12. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

Собственник Управляющая организация

***Заявка на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами***

**ЗАЯВКА**

**на участие в конкурсе по отбору управляющей
организации для управления многоквартирными домами**

1. Заявление об участии в конкурсе

 ,

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

 ,

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

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

 .

(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим возвратить на счет:

(реквизиты банковского счета)

 .

2. Предложения претендента
по условиям договора управления многоквартирным домом

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

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

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

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

 ;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

 ;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов) ;

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

(наименование и реквизиты документов, количество листов) ;

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

 .

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| « |  | » |  | 201 |  | г. |

М.П.