**Российская Федерация**

 **АДМИНИСТРАЦИЯ**

**Александровского сельсовета**

 **Александровского района**

 **Оренбургской области**

 **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

 **от 20.11.2018 № 183-п**

О проведении открытого конкурса по отбору

управляющей организации для управления

многоквартирным домом

На основании Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса РФ, 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», постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 15.09.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», руководствуясь Уставом муниципального образования Александровский сельсовет Александровского района Оренбургской области:

1. Провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Оренбургская область, Александровский район, с. Александровка, ул. М.Горького 51.

1.1. Уполномоченным органом по проведению открытого конкурса определить Администрацию Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области.

1.2. Установить срок подачи заявок на участие в конкурсе: с 10 часов 00 минут 30 ноября 2018 г. до 10 часов 00 минут 09 января 2019 г. Время подачи заявок с 10 часов 00 минут до 17 часов 00 минут в рабочие дни, перерыв на обед с 13 часов 00 минут до 14 часов 00 минут (Администрация Александровского сельсовета, с. Александровка ул. Гагарина, д. 38)

1.3. Определить место, дату и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: Администрация Александровского сельсовета, с. Александровка ул. Гагарина, д. 38, кабинет главы администрации, в 10 часов 00 минут 10 января 2019 г.

1.4. Определить место, дату, и время рассмотрения конкурсной комиссией заявок на участие в конкурсе: Администрация Александровского сельсовета, с Александровка ул. Гагарина, д. 38, кабинет главы администрации, в 10 часов 00 минут 15 января 2019 г.

1.5. Определить место, дату, и время проведения конкурса: Администрация Александровского сельсовета, с. Александровского сельсовета, с. Александровка ул. Гагарина, д. 38, кабинет главы администрации 14 часов 00 минут 15 января 2019 года.

2. Создать и утвердить состав конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно приложения №1.

3. Утвердить порядок работы конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно приложения №2.

4. Утвердить конкурсную документацию по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно приложения №3.

5. Разместить извещение о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно приложения №4 в районной газете Александровского района «Звезда» и на официальном сайте сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/).

6. На официальном сайте администрации Александровского сельсовета в сети Интернет: александровскийсельсовет.рф разместить полный текст постановления.

7. Разместить конкурсную документацию о проведении открытого конкурса по выбору управляющей компании на официальном Интернет сайте [www.torgri.gov.ru](http://www.torgri.gov.ru/)., а также на официальном сайте администрации Александровского сельсовета в сети Интернет: александровскийсельсовет.рф

8. Разместить информацию о результатах проведения открытого конкурса по

выбору управляющий компании на сайте в сети Интернет [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/)., и на официальном сайте Александровского сельсовета в сети Интернет: александровскийсельсовет.рф

9. Настоящее постановление вступает в силу после его обнародования на официальном Интернет сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/).

10. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации В.И. Шамов

Разослано: Администрации сельсовета, в места для обнародования, на официальный сайт администрации сельсовета, прокурору, в дело.

Приложение №1

к постановлению

от «20» ноября 2018 г. № 183 -п

Комиссия

по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Председатель комиссии:

Шамов Владимир Иванович – глава администрации Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области;

Заместитель председателя комиссии:

Коннов Александр Николаевич – специалист 1 категории администрации Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области;

Секретарь комиссии:

Васильева Светлана Николаевна – главный специалист администрации Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области;

Члены комиссии:

Семина Юлия Вадимовна - специалист 1 категории администрации Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области;

Колычева Ирина Владимировна – главный специалист администрации Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области;

Болотина Ольга Геннадьевна – депутат Совета депутатов муниципального образования Александровский сельсовет Александровского района Оренбургской области.

Приложение №2 к постановлению

от «20» ноября 2018 г. №183 -п

Положение о комиссии

по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

1. Настоящее Положение определяет работу конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами муниципального образования Александровский сельсовет Александровского района Оренбургской области (далее - Комиссия).

2. Комиссия создана для проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирными домами муниципального образования Александровский сельсовет Александровского района Оренбургской области.

3. Комиссия в своей деятельности руководствуется Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и настоящим Положением.

4. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс.

5. Руководство работой конкурсной комиссии осуществляет председатель конкурсной комиссии, назначаемый организатором конкурса, а в его отсутствие - заместитель, назначаемый председателем конкурсной комиссии.

6. Основной формой работы Комиссии является заседание. Члены комиссии должны быть своевременно уведомлены о месте, дате и времени проведения заседания комиссии секретарем Комиссии.

7. Конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.

8. Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, принявших участие в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии.

9. Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании. Не допускаются заполнение протоколов карандашом и внесение в них исправлений.

10. На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать представители ассоциаций (союзов) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, ассоциаций собственников помещений в многоквартирных домах, действующих на территории субъекта Российской Федерации, а также представители общественных объединений потребителей (их ассоциаций, союзов), действующих на территории субъекта Российской Федерации. Полномочия указанных представителей подтверждаются документально.

11. На заседаниях конкурсной комиссии могут присутствовать претенденты, участники конкурса или их представители, а также представители средств массовой информации.

Приложение №3

к постановлению

от «20» ноября 2018 г. № 183-п

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**ОТКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ**

**УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**Александровка 2018**

Информационная карта

конкурсной документации

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наимено­вание пункта | Информация (сведения) по содержанию пункта |
|  | Предмет открытого конкурса | отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Оренбургская область, Александровский район, с. Александровка, ул**.** М.Горького 51 |
|  | Организатор конкурса | Администрация Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области  |
|  | Контактный телефон | 8(35359) 21421 |
|  | Основание проведения конкурса | Постановление Администрации Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области от 20.11.2018 № 183-п «О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» |
|  | акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса | Согласно приложениям 1 и 2 к проекту Договора |
|  | реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе | Согласно извещению |
|  | порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров | Согласно разделу 2 настоящей документации |
|  | перечень обязательных работ и услуг | Согласно приложению 4 проекта Договора |
|  | перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса | Не установлен |
|  | срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги | Ежемесячно |
|  | требования к участникам конкурса | Согласно разделу 4 настоящей документации |
|  | форма заявки на участие в конкурсе и инструкция по ее заполнению | Согласно разделу 6 настоящей документации |
|  | срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств | Согласно разделу 7 настоящей документации |
|  | требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом | Согласно проекта Договора |
|  | срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств | Не позднее первого числа месяца, следующего за датой заключения Договора. |
|  | размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу | 12380,56 рублейне позднее даты заключения Договора по реквизитам, указанным в извещенииПри этом Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:Р = К х (Р1 + Р2)где:Р - размер обеспечения исполнения обязательств;К - коэффициент, установленный организатором конкурса как 0,5;Р1 - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме;Р2 - размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений - исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации. |
|  | порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом | предусматривается право собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги |
|  | формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств | Согласно проекту Договора |
|  | срок действия договоров управления многоквартирным домом | Согласно проекту Договора |
|  | проект договора управления многоквартирным домом | Согласно разделу 8 настоящей документации |

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА КОНКУРСА:

с. Александровка

Категория № 1. Жилой дом в капитальном исполнении с местами общего пользования

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | АДРЕС | Год постройки | Материал стен | Вид кровли | Кол-во этажей | Общая площадь квартир, кв.м | Общая площадь дома, кв.м. | Кол-во квартир, ед. |
| 1 | Оренбургская обл., Александровский р-н., с.Александровка ул.М.Горького 51 | 1965 | кирпич | Металлический профлист | 2 | 336,1 |  364,8 | 8 |
| Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет: 23,95 руб./кв.м |

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ДОМОВ

При необходимости, претенденты и другие заинтересованные лица каждые 5 рабочих дней с даты опубликования извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, вправе ознакомиться с местом расположения, произвести осмотр мест общего пользования, конструктивных элементов, инженерного оборудования и объектов внешнего благоустройства жилых домов с представителем организатора конкурса Администрации Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области и работников эксплуатирующих предприятий, явку работников эксплуатирующих предприятий на осмотр многоквартирных домов организовывает представитель организатора конкурса.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ

Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, согласно приложению №3 к договору управления жилыми домами. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса устанавливается согласно прейскуранта (перечня) таких работ и услуг управляющей организации (далее - дополнительные работы и услуги).

4. ТРЕБОВАНИЕ К УЧАСТНИКУ КОНКУРСА

При проведении конкурса устанавливаются следующие требования к претендентам:

1) соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период;

6) внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Требования, указанные в настоящем разделе, предъявляются ко всем претендентам. Организатор конкурса при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам.

Проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в пунктах 2 - 6 настоящего раздела Правил, осуществляется конкурсной комиссией. При этом конкурсная комиссия не вправе возлагать на претендента обязанность подтверждать соответствие данным требованиям.

5. ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

Заявка на участие в конкурсе включает в себя:

1) сведения и документы о претенденте:

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

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

номер телефона;

выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица (либо выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя);

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

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:

копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;

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

4)Требовать от претендента представления документов, не предусмотренных разделами 1-3 настоящего раздела конкурсной документации, не допускается.

Заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе в письменной форме. Одно лицо вправе подать в отношении одного лота только 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 также предоставлять коммунальные услуги.

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.

В случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

6. ФОРМА ЗАЯВКИ

На фирменном бланке претендента

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

 1. Заявление об участии в конкурсе

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (организационно-правовая форма, наименование/фирменное

 наименование организации или ф.и.о. физического лица,

 данные документа, удостоверяющего личность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (место нахождения, почтовый адрес организации

 или место жительства индивидуального предпринимателя)

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

 (номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом (многоквартирными

домами), расположенным(и) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 (адрес многоквартирного дома)

 Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в

конкурсе, просим возвратить на счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (реквизиты банковского

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 счета)

 2. Предложения претендента по условиям договора

 управления многоквартирным домом

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

 (описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

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

 управления многоквартирным домом способа внесения

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

 собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями

 жилых помещений по договору социального найма и договору

 найма жилых помещений государственного или муниципального

 жилищного фонда платы за содержание и ремонт

 жилого помещения и коммунальные услуги)

 Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и

нанимателями жилых помещений по договору социального найма и

договору найма жилых помещений государственного или муниципального

жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и

платы за коммунальные услуги предлагаю осуществлять на счет \_\_\_\_\_\_

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

 (реквизиты банковского счета претендента)

 К заявке прилагаются следующие документы:

 1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц

(для юридического лица), выписка из Единого государственного

реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального

предпринимателя):

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

 (наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

 2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление

действий от имени юридического лица или индивидуального

предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе:

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

 (наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

 3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в

качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

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

 (наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

 4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента

требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил

проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по

отбору управляющей организации для управления многоквартирным

домом, в случае если федеральным законом установлены требования к

лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг,

предусмотренных договором управления многоквартирным домом:

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

 (наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

 5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

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

 (наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

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

 (должность, ф.и.о. руководителя организации

 или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

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

 (подпись) (ф.и.о.)

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_ г.

М.П.

При заполнении формы заявки на участие в конкурсе должны приниматься общепринятые обозначения и наименования в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов. Сведения, которые содержатся в заявках, не должны иметь двусмысленных толкований и содержать разумный подход к выполняемым работам и оказываемым услугам по отношению к объекту конкурса.

Подчистки и исправления в заявке на участие в конкурсе и в предоставленных документах не допускаются, все предоставленные документы должны иметь четкую печать текстов.

Все документы, представляемые в составе заявки на участие в конкурсе, должны быть заполнены в соответствии с требованиями конкурсной документации и действующих нормативных правовых актов.

Заявка на участие в конкурсе должна быть подписана руководителем или лицом, его замещающим и заверена печатью претендента (юридического лица).

Все документы, представленные претендентом в составе заявки на участие в конкурсе, должны быть подписаны руководителем (уполномоченным лицом) органов и организаций и скреплены соответствующими печатями, все страницы представленных документов должны быть пронумерованы, прошнурованы и скреплены печатью.

Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные работы и услуги за плату по содержанию и ремонту жилого помещения, размер которой указан в настоящей конкурсной документации.

7. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления жилыми домами, а также обеспечение исполнения обязательств, если таковое было предусмотрено конкурсной документацией.

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

В случае если победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса, не представил организатору конкурса подписанный им проект договора управления жилыми домами, а также обеспечение исполнения обязательств, он признается уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом.

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

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

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

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

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

Условия продления срока действия договора управления жилыми домами на 3 месяца, если:

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления жилыми домами в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8. ПРОЕКТ ДОГОВОРА

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

управления многоквартирным домом

с.\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201 г.

Администрация Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области, организатор конкурса, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице главы Администрации Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области Шамова Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя) действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Устава, доверенности и т.п.) именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор по управлению многоквартирным жилым домом (далее - договор) на основании протокола № \_\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. По настоящему договору Управляющая организация за плату в течение согласованного срока обязуется принять полномочия по управлению жилым многоквартирным домом (приложение № 1) за счет средств собственников / нанимателей в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками/нанимателями нежилых помещений;

- оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилых многоквартирных домов собственникам / нанимателям помещений.

- решения вопросов пользования общим имуществом в жилом многоквартирном доме.

Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей жилым многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

1.2. Управление жилым многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников / нанимателей помещений в период срока действия настоящего договора.

1.3. Под лицами, пользующимися жилыми помещениями, признаются собственники/наниматели жилых помещений и члены их семей. В тексте настоящего договора все указанные лица именуются Пользователями.

1.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества дома в соответствии с Перечнем работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома указанного в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов содержания и пользования общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с предложениями пользователей, собственными предложениями.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом в доме, от имени и в интересах пользователей помещений.

1.6. Содержание жилищного фонда состоит из комплекса работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;

б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции.

в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

г) обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;

д) вывоз твердых бытовых отходов;

е) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, крылец) в жилом фонде, в котором затраты включены в тариф.

1.7. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации.

1.8. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) проводится:

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода;

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли.

1.9. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период проводится:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в чердачных помещениях;

в)  частичный ремонт кровли;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

1.10. Санитарное содержание придомовых территорий осуществляется согласно перечня обязательных работ.

1.11. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводятся в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

1.12. Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

1.13. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

1.14. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежащие собственникам, на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартирами и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околодомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение или Акте осмотра жилого дома.

1.15. По заказам и за счет потребителей Управляющая организация предоставляет услуги по выполнению дополнительных работ, согласно своего прейскуранта цен. После выполнения работ, собственник подписывает Управляющей организации справку о фактически затраченном времени и о выполненных работах, на основании которой Управляющая организация выписывает счет на оплату. В стоимость дополнительных работ не включены затраты на материалы.

1.16. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, органов исполнительной власти Российской Федерации, а также правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Александровский сельсовет в том числе:

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354;

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491;

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170;

- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25;

- Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Все указанные документы именуются в дальнейшем – Правила.

2. Права и обязанности управляющей организации.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

2.1.2. Перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг за весь период действия настоящего договора содержатся в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данные перечни работ вносятся путем заключения дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 3 обязательств, становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственнику (нанимателю) счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Производить начисления и перерасчет платы за предоставленные услуги, выполненные работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, представляя к оплате Собственнику (нанимателю) счет в срок до 1 числа месяца следующего за расчетным.

2.1.5. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

2.1.6. Проводить плановые и внеплановые комиссионные обследования жилых и нежилых помещений.

2.1.7.Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

2.1.8. Обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги.

2.1.9. Соблюдать сроки устранения недостатков по объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.16. настоящего договора.

2.1.10. Соблюдать сроки по устранению аварий в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.16. настоящего договора.

2.1.11. Обеспечить хранение документов по расчетам и обязательствам пользователей, проживающих в доме, по оплате жилого помещения и иных документов, связанных с управлением дома.

2.1.12. Планировать работу по текущему ремонту и организовывать работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния.

2.1.13. Вести, в установленном законодательством порядке, необходимую документацию на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества и производству работ по их приему.

2.1.14. Принимать и рассматривать индивидуальные обращения от пользователей помещений.

2.1.15. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение), в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.16 настоящего договора, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.1.16. Участвовать во всех проверках и обследованиях домов, составлять акты по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.1.17. Соблюдать сроки рассмотрения жалоб и заявлений Пользователей помещений, касающихся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, в соответствии с Правилами, указанными в пункте 1.16 настоящего договора, а также нормативными правовыми актами Российской Федерации и Оренбургской области. Давать по ним полные и обоснованные ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в заявлениях и жалобах недостатков.

2.1.18. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, и необходимых для последующего регистрационного учета.

2.1.19. В соответствии с муниципальными нормативными правовыми актами муниципального образования Александровский сельсовет Александровского района Оренбургской области в установленные сроки предоставлять Собственнику муниципального жилищного фонда отчет об оказании услуг, выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.20. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать документацию на многоквартирный дом полученную от Заказчика и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

2.2.1. Управляющая организация имеет право:

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Пользователей задолженность по содержанию и ремонту жилого помещения.

2.2.3. Требовать надлежащего исполнения Пользователями обязательств по договору.

2.2.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Пользователей.

2.2.5. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

2.2.6. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

2.2.7. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с пользователями помещений в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности Пользователей помещений.

3.1. Пользователь помещения обязан:

3.1.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других пользователей, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме. Использовать помещения в соответствии с назначением, а также с учетом ограничений использования установленных Жилищным кодексом РФ.

3.1.2. Соблюдать Правила, указанные в пункте 1.16. настоящего договора.

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

3.1.4. Содержать и поддерживать помещения и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт помещения.

3.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций жилого дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, пользователей помещений и иных лиц.

3.1.8. Извещать Управляющую организацию в течение 3 (трех) дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временных жильцов.

3.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества дома) соразмерно площади жилого (нежилого) помещения.

3.1.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время:

- специалистов Управляющей организации, а также организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также осуществления контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

- обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

Предоставлять Управляющей организации информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

3.1.11. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки жилого помещения, предусмотренный Жилищным кодексом РФ.

3.2. Пользователь помещений имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда имуществу пользователей помещений.

3.2.2. При причинении имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных пользователями помещений по вине Управляющей организации.

3.2.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

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

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

3.2.6. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с пользователем в принадлежащих ему жилых помещениях, осуществляются в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

3.2.7. Границы общего имущества пользователей помещений в многоквартирном доме и имущества каждого пользователя в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый пользователь помещения.

3.3. Пользователь помещений не вправе:

3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.3.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.3.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

4. Расчеты по договору.

4.1. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества возникает у Пользователя с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Пользователя от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным Пользователям (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между Пользователем, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

4.2. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Размер платы устанавливается по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации по управлению многоквартирными домами, проводимым органами местного самоуправления (приложение №3).

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома:

4.3.1. Пользователи помещений оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых устанавливается Приложением №3 к настоящему договору.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.3.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Пользователи вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников (пользователем) помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома:

4.4.1. Плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Пользователи помещений вносят в кассу Управляющей организации.

4.4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

-для Пользователей жилых помещений - счета-квитанции;

-для Собственников и пользователей нежилых помещений - счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

В случае изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, управляющая организация вправе не более чем один раз в год изменить размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация обязана проинформировать Пользователей помещений об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Пользователей помещений, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в срок не позднее 30 (тридцати) дней и за свой счет.

5.1.3. Факты нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Пользователей помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием Пользователей, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

5.1.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.1.5. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.1.6.  В случае причинения убытков Пользователю по вине Управляющей компании, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Пользователя помещения.

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Пользователя помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Пользователями помещений обязанностей по проведению текущего ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, они несут перед Управляющей организацией и третьими лицами, имуществу которых причинен вред, имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Пользователь помещений, в случае не обеспечения допуска должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.2.4. Пользователь несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Срок действия договора

6.1. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

6.2. Договор заключается сроком на 1 год и действует с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

6.3. Управляющая организация направляет для подписания Заказчику два экземпляра настоящего договора, подписанные Управляющей организацией. После подписания договора Заказчиком, один экземпляр договора возвращается Управляющей организации. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном условиями данного договора, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Пользователи помещений обязаны вносить указанную плату.

7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией.

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Пользователя 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 Пользователей помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома;
* справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
* сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Пользователей руководителями и специалистами Управляющей организации.

Пользователи помещений не вправе требовать от Управляющей организации сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.2. Пользователи вправе ежеквартально знакомиться с письменным отчетом Управляющей организации перед Пользователями помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем 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.

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

7.4. Письменные претензии Пользователя о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок. Пользователь вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением договора в уполномоченные органы государственного надзора и контроля. Предписания, акты, составленные уполномоченным органом государственного надзора и контроля с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суд действия и решения органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

7.5. В случае прекращения у Пользователя права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Пользователя считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Пользователь становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

8. Порядок изменения обязательств сторон.

8.1. Обязательства договора могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Пользователей помещений в многоквартирном доме.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Пользователю помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт общего имущества, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Прочие условия.

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора.

10.2. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.3. Пользователь помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет своих обязательств по договору.

10.4. Контроль за исполнением и качеством выполняемых работ по данному договору исполняет Пользователь.

10.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 - «Состав общего имущества МКД».

Приложение №2 – «Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки».

Приложение №3 - «Размер платы за содержание и ремонт общего имущества».

Приложение № 4 - «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества»

11. Юридические адреса и реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик | Управляющая организация |
| Администрация муниципального образования Александровский сельсовет Александровского района Оренбургской области |  |
| Адрес: 461830 с. Александровкаул. Гагарина, д. 38ИНН 5621006491; КПП 562101001ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области УФК по Оренбургской области (Администрация Александровского сельсовета л/сч. 03533012560)р/сч 40204810300000000115БИК 045354001 |  |
| Глава администрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И. Шамов | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О. руководителя |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.М.П. | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.М.П. |

Приложение № 1 к Договору

управления многоквартирным домом

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Оренбургская область, Александровский район, село Александровка, улица М.Горького, дом 51 .

2. Кадастровый номер многоквартирного дома:

3. Серия, тип постройки (инв. № проекта)

4. Год постройки: 1965

5. Степень износа по данным государственного технического учета:

6. Степень фактического износа:

7. Год последнего капитального ремонта: капитальный ремонт производился в 2013году , замена крыши.

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

9. Количество этажей: 2

10. Количество подъездов: 1

11. Наличие подвала: не имеется

12. Наличие цокольного этажа: нет

13. Наличие мансарды: нет

14. Наличие мезонина: нет

15. Количество квартир: 8

16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав мест общего пользования: нет

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

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

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (с подвалом): 364,8 кв. м.

б) жилых помещений: 336,1 кв. м.

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав мест общего пользования в многоквартирном доме): - нет

г) мест общего пользования: 28,7 кв.м

20. Количество лестниц: 1

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 16,7 м. кв.

22. Уборочная площадь общих коридоров, тамбуров: 12,0

23. Уборочная площадь других мест общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы): 0

24. Площадь земельного участка: 1660 кв.м.

25. Кадастровый номер земельного участка: 56:04:0101004:546

Приложение №2

 к договору управления

 многоквартирным домом

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов помещений общего пользования многоквартирного дома |
| 1.Фундамент | Бетонные блоки | Мелкие трещины |
| 2.Наружные и внутренние капитальные стены | Кирпичные. | хорошее |
| 3.Перегородки | Кирпичные  | хорошее |
| 4. Перекрытия | Ж/бетонные плиты | хорошее |
| чердачные |
| междуэтажные |  |
|  |  |  |
| 5.Крыша | Профлист, деревянные стропила | хорошее |
| 6.Полы | Дощатые окрашенные | потертость |
| 7.Проемы |   | хорошее |
|   окна |  Пластиковые |
|  дверь  | Входная металлическая, утепленная | хорошее |
| 8.Отделка |  |  |
|  внутренняя | Простая |
|  наружная | Расшивка швов | хорошее |
| 9.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | Имеется  |  |
|  |
|  газовые плиты газовые отопит. котлы |  ИмеютсяИмеются | хорошее |
|  телефонные сети и оборудование | Имеются |  |
|  сети проводного радиовещания | Нет |  |
|  сигнализация | Нет |  |
|  мусоропровод | Нет |  |
|  лифт |  Нет |  |
|  вентиляция | Имеется |  |
| 10.Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: | ЕстьИмеется |  |
|  электроснабжение |
|  холодное водоснабжение | Централизованное |  |
| горячее водоснабжение | Имеется |  |
|  водоотведение | Централизованное | хорошее |
|  газоснабжение | Сетевое |  |
|  отопление (индивидуальные котлы отопления) | Имеются |  |
|  |  |  |
|  калориферы | Нет |  |
|  АГВ | Нет |  |
| 11.Крыльцо | Имеется | хорошее |

Приложение №3

 к договору управления

 многоквартирным домом

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Статьи затрат** | **ед.изм.** | **План с 2018г.** |
| 1 | Расходы на оплату труда | руб. | 35269 |
| 2 | Отчисления от ФОТ | руб. | 10651 |
| 3 | Приобретение материалов | руб. | 26940 |
| 4 | ГСМ | руб. |  |
| 6 | Общехозяйственные расходы | руб. | 9659 |
| 7 | Прочие прямые расходы | руб. |  |
|   | дератизация и дезинсекция мест | руб. |  |
|   | обслуживание ВДГО | руб. |  |
|   | агентский договор эл.энергия  | руб. | 5610 |
|   | агентский договор тех.об-ия (4,7%) | руб. |  |
|   | охрана труда | руб. |  |
|   | лицензирование (госпошлина) | руб. | 7500 |
| 8 | Минимальный налог с доходов |  | 966 |
| 9 | Итого затрат | руб. | 96595 |
| 10 | Доходы от вида деятельности | руб. | 96595 |
| 11 | Натуральные показатели | кв.м. | 336,1 |
| 12 | Себестоимость | руб/м2 | 23,95 |
| 13 | Прибыль (убытки) | руб. | - |
| 14 | Всего затрат с прибылью | руб. | 96595 |
|   | ЭОТ |   руб/м2 | 23,95 |

Приложение №4

 к договору управления

 многоквартирным домом

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) |
| ***I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов*** | Постоянно (не реже 1 раза в месяц) | Согласно приложению № 3 к договору | Согласно приложению № 3 к договору |
| **1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:** |
| проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; |
| проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: |
| признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; |
| коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; |
| поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; |
| при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; |
| проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; |
| определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов. |
| **2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** |
| выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; |
| выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; |
| выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; |
| выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; |
| в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. |
| **3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |
| выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; |
| выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; |
| выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; |
| выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; |
| выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; |
| проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:** |
| контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; |
| выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; |
| выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; |
| выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** |
| проверка кровли на отсутствие протечек; |
| проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; |
| выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; |
| проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; |
| проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; |
| контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; |
| осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; |
| проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; |
| проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; |
| проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; |
| проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; |
| проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; |
| проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; |
| при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:** |
| **выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;** |
| выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; |
| выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; |
| выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; |
| проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; |
| проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. |
| **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** |
| выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; |
| контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); |
| выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; |
| контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; |
| контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:** |
| 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; |
| проверка звукоизоляции и огнезащиты; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов** |
| 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. |
| **10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |
| проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |
| 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 отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| ***II. Работы, необходимые для надлежащего содержания******оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,******входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме*** |
| **12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** |
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; |
| контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; |
| проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; |
| устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; |
| проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; |
| контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; |
| сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; |
| контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; |
| контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); |
| восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; |
| контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; |
| контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; |
| переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; |
| промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; |
| очистка и промывка водонапорных баков; |
| проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; |
| промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. |
| **14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:** |
| испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; |
| проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); |
| удаление воздуха из системы отопления; |
| промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. |
| **15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** |
| проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; |
| проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; |
| техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; |
| контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. |
| **16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:** |
| организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; |
| организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; |
| при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. |
| ***III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме*** |
| **17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** |
| сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; |
| мытье окон; |
| очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); |
| проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. |
| **18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:** |
| очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; |
| сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; |
| очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); |
| очистка придомовой территории от наледи и льда; |
| очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. |
| **19. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** |
| подметание и уборка придомовой территории; |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; |
| уборка и выкашивание газонов; |
| прочистка ливневой канализации; |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. |
| **20. Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов:** |
| содержание сооружений и оборудования, используемых для накопления жидких бытовых отходов в многоквартирных домах, не подключенных к централизованной системе водоотведения; |
| вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; |
| вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории. |
| **21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.** |
| **22. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** |
| **23. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.** |
| **24. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.** |

Приложение № 4 к постановлению

от «20» ноября 2018 г. № 183-п

ИЗВЕЩЕНИЕ

о проведении открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Администрация Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Оренбургская область, Александровский район, с. Александровка, ул. М.Горького 51.

Основание проведения конкурса: п. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Конкурс проводится в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Организатор конкурса: администрация Александровского сельсовета Александровского района Оренбургской области, адрес: 461830, Оренбургская область, Александровский район, с. Александровка, ул. Гагарина, д. 38, assalorb@mail.ru,

Должностное лицо организатора конкурса, ответственное за контакты с участниками конкурса: Шамов Владимир Иванович, тел. 8-35359-21421, http://александровскийсельсовет.рф/

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № лота | Адрес многоквартирного дома | Год пост-ройки | Количество этажей | Количество квартир | Общая площадь жилых помещений( кв.м) | Площадь нежилых помещений, не входящих в гр.8кв.м | Площадь помещений общего пользования, кв.м | Видыблагоустройства | Серия и тип постройки (инв. № проекта) | Кадастровый номер земельного участка | Площадь земельного участка (в кв.м) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1 | с. Алексан дровкаул.М.Горького 51 Александровского района Оренбургской области | 1965 | 2 | 8 | 336,1 | 307,4 | 28,7 | ХВС, центральное газоснабжение, электроснабжение, водоотведение, отопление – АГК,Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий. | 0 | 56:04:0101004:546 | 1660 |

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса согласно приложению № к проекту договора.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № лота | Адрес многоквартирного дома | Перечень коммунальных услуг | Объем, качество, периодичность услуги |
| 1 |  С. Александровка ул. М.Горького д.51 Александровского района Оренбургской области. | ХВС, центральное газоснабжение, электроснабжение, центральное водоотведение, отопление – индивидуальные газовые котлы, Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилого здания и придомовой территории. | Бесперебойное предоставление коммунальных услуг надлежащего качества, в объемах необходимых для нужд населения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354"О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" |

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, (руб.)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № лота | Адрес многоквартирного дома | Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, руб. (в месяц за кв.м) | Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, руб. |
| 1 | С. Александровка ул. М.Горького д.51 Александровского района Оренбургской области | 23,95 | 4829,00 |

Конкурсная документация предоставляется без взимания платы, по месту нахождения организатора конкурса, кабинет главы администрации, в срок с 10 часов 00 минут до 17 часов 00 минут в рабочие дни, перерыв на обед с 13 часов 00 минут до 14 часов 00 минут с 30 ноября 2018 г. до 10 часов 00 минут 09 января 2019 г. по местному времени, по заявлению заинтересованного лица.

Официальный сайт, на котором размещена конкурсная документация [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/)

Даты осмотров объектов конкурса указаны в конкурсной документации.

Заявка на участие в конкурсе представляется в запечатанном конверте по месту нахождения организатора конкурса в кабинет главы администрации, в срок с 30 ноября 2018 г. до 10 часов 00 минут 09 января 2019 г. по местному времени.

Обеспечение заявки на участие в конкурсе в размере, указанном выше, направляется по следующим реквизитам: УФК по Оренбургской области (Администрация Александровского сельсовета л\сч. 05533012560) ИНН 5621006491, КПП 562101001, БИК 045354001 ОТДЕЛЕНИЕ ОРЕНБУРГ Г.ОРЕНБУРГ , р\с 40302810453543000175

Вскрытие конвертов с заявками и рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоится 10.01.2019 в 10 ч. 00 мин. по местному времени по месту нахождения организатора конкурса, кабинет главы администрации.

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоится 15 января 2019 г. в 10 ч. 00 мин. по местному времени по месту нахождения организатора конкурса, кабинет главы администрации.

Конкурс состоится 15.01.2019 г. в 14 ч. 00 мин. по местному времени по месту нахождения организатора конкурса, кабинет главы администрации.

 Размер обеспечения исполнения обязательств 12380 рублей 56 копеек.