|  |
| --- |
|  «УТВЕРЖДАЮ» |
| И.о. руководителя «Управа Сайсарского округа» МКУ ГО «город Якутск» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.Д. Антонова / |
|  |

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

об открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным  по адресу: г. Якутск, ул. Мерзлотная, 22/2, находящегося на территории Сайсарского округа городского округа «город Якутск»

г. Якутск-2017 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/п | Наименование пункта | Пояснение |
| 1 | Состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса | Согласно Приложению № 1 к настоящей документации |
| 2 | Реквизиты банковского счета для перечисления средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе | Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе:5% размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) на объект конкурса (Приложение №1 к конкурсной документации).Реквизиты для перечисления обеспечения заявок на участие в конкурсе: Реквизиты счета:Получатель платежа: Департамент финансов г. Якутска («Управа Сайсарского округа» МКУ ГО «город Якутск» л/с 55686035344);ИНН 1435227665/,КПП 143501001;ОГРН 1101435003834;Адрес: РС (Я), 677008, г. Якутск, ул. Винокурова, 21;р/с 403 028 104 980 550 000 02;в ГРКЦ НБ РС(Я) Банка России г. Якутск;БИК 049805001;л/с 55686035344;В назначении платежа указать: код дохода 68611301994040010130Назначение платежа: «Обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным  по адресу: г. Якутск, ул. Мерзлотная, 22/2, находящегося на территории Сайсарского округа».Платежные документы, в которых указано иное назначение платежа, не будут считаться документами, подтверждающими внесение обеспечения заявки на участие в конкурсе. Платежное поручение или копия данного документа должны быть в составе заявки. |
| 3 | Порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований. | Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. **График производства осмотров Приложение № 3 к документации.** |
| 4 | Перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечнеуслуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290. | Согласно Приложению № 2 к настоящей документации, в объемах, сроки (периодичность) и в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ включая:- Федеральный закон Российской Федерации №52-ФЗ от «30» марта 1999 года «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».- Федеральный закон Российской Федерации №69-ФЗ от «21» декабря 1994 года «О пожарной безопасности».- Федеральный закон от 07.12.2011 N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».- Федеральный закон Российской Федерации №390-ФЗ «28» декабря 2010 года «О безопасности».- Федеральный закон от 21.07.1997 N 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».- Закон Российской Федерации «07» февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей».- Постановление Правительства Российской Федерации от «06» мая 2011 г. № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.- Постановление Правительства Российской Федерации от «23» мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 21.07.2008 № 549, от 29.07.2010 № 580, от 06.05.2011 № 354 (ред. 27.08.2012).- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилого фонда МДК 2-04.2004 утвержденным Госстроем РФ.- Постановление Правительства РФ 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».- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».- Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов».- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»).- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 26.03.2014) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от «10» июня 2010 года №64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы). |
| 5 | Срок внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. | Оплата услуг Управляющей организация в соответствии со статьями 153, 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, производится нанимателями, собственниками, арендаторами жилых помещений проживающих в многоквартирных домах.Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме для населения городского округа «город Якутск» ежегодно устанавливается Постановлением Главы Окружной администрации «город Якутск», что не является основанием для внесения изменений в договор.Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:- для Собственников и нанимателей жилых помещений - счета-квитанции;- для Собственников и пользователей нежилых помещений - счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, собственник вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материалов стен, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг. |
| 6 | Требования к участникам 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.Настоящие требования предъявляются ко всем претендентам.Проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в [подпунктах 2](https://docviewer.yandex.ru/?uid=89481941&url=ya-mail%3A%2F%2F2330000006536799638%2F1.2&archive-path=%2F%2F%D0%94%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%2F%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.docx&name=%D0%94%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rar%2F%2F%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.docx&c=54cb28162ba6#Par2) - [6](https://docviewer.yandex.ru/?uid=89481941&url=ya-mail%3A%2F%2F2330000006536799638%2F1.2&archive-path=%2F%2F%D0%94%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%2F%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.docx&name=%D0%94%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rar%2F%2F%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.docx&c=54cb28162ba6#Par6) настоящей документации, осуществляется конкурсной комиссией.**Основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:**1) непредставление определенных настоящей документацией, документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;2) несоответствие претендента требованиям, установленным настоящей документацией;3) несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным настоящей документацией.В случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным настоящей документацией, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения. |
| 7 | Форма заявки на участие в конкурсе утвержденная организатором конкурса инструкция по ее заполнению. | Для участия в конкурсе заинтересованное лицо подает заявку на участие в конкурсе на каждый лот отдельно по форме, предусмотренной приложением № 4 к настоящей документации. Срок подачи заявок должен составлять не менее 25 дней. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.Заявка на участие в конкурсе должна включать в себя:1) сведения и документы о претенденте:наименование, организационно-правовую форму, место нахождения, почтовый адрес - для юридического лица;фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, место жительства - для индивидуального предпринимателя;номер телефона;выписку из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица;выписку из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя;документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавшего заявку на участие в 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:документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;копию документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 6 настоящей документации, если федеральными законами установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;копии утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период;3) реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме, лицами, принявшими помещения, 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. |
| 8 | Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договоры управления многоквартирным домом и предоставить обеспечение исполнения обязательств. | Победитель конкурса в течение 30 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств. |
| 9 | Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом. | Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг; |
| 10 | Срок начала выполнения обязательств управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств. | Не более 30 календарных дней с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и управляющей организацией подготовленных договоров управления многоквартирным домом. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном определенным по результатам конкурса договором управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату; |
| 11 | 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. | Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяцаМерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.Обеспечение исполнение обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров. |
| 12 | 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, предусматривающий право собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги. | В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 26.03.2014) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»). |
| 13 | Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом. | Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;Собственник помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом вправе 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. |
| 14 | Срок действия договоров управления многоквартирным домом | Договор заключается сроком на три года и вступают в силу с момента его подписания сторонами.Договор продлеваются не более чем на три месяца, в следующих случаях:- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренныестатьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом. |
| К настоящей документации прилагаются и являются неотъемлемой частью: | Приложение № 1 - Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса; |
| Приложение № 2 - Перечень обязательных работ и услуг; |
| Приложение № 3 - График производства осмотра; |
| Приложение № 4 - Форма заявки на участие в конкурсе; |
| Приложение № 5 - проект договора на управление многоквартирным домом. |
|  |

 *Приложение № 1 к конкурсной документации*

*УТВЕРЖДАЮ*

И.о. руководителя «Управа Сайсарского округа» МКУ ГО «город Якутск»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Д. Антонова

677008, г. Якутск, ул. Винокурова, 21

тел/факс: 40-23-66

эл. почта: okrugsaisar@yandex.ru

«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

являющегося объектом конкурса

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома **г. Якутск, ул. Мерзлотная, 22/2**

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) **14:36:106075:19**

3. Серия, тип постройки **многоквартирный дом**

4. Год постройки **2013**

5. Степень износа по данным государственного технического учета **-**

6. Степень фактического износа **0%**

7. Год последнего капитального ремонта **-**

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу **аварийным не признан**

9. Количество этажей **3 (три)**

10. Наличие подвала **нет**

11. Наличие цокольного этажа **нет**

12. Наличие мансарды **нет**

13. Наличие мезонина **нет**

14. Количество квартир **21 шт.**

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

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

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

18. Строительный объем **3397 м3**

19. Площадь: **884,8 м2**

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками **884,8 м2**

б) жилых помещений (общая площадь квартир) **750,5 м2**

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

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **65,1 м2**

20. Количество лестниц **1 шт.**

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **48,0 м2**

22. Уборочная площадь общих коридоров **65,1 м2**

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) **21,2 м2**

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **403,8 м2**

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) **14:36:106065:28, 14:36:106075:4**

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование (материал, элементов прочее) дома | Описание элементов состояние элементов система, отделка и многоквартирного | Техническое конструктивных конструкция или общего имущества |
| 1. | Фундамент | Железобетонные сваи  | Износ 0% |
| 2. | а) Капитальные стены (наружные, внутренние) б) Перегородка | а) бетонные блокиб) бетонные блоки, гипсолитовые | Износ 0 %  |
| 3. | Перекрытия | Железобетонные плиты | Износ 0 % |
| 4. | Крыша кровля | Совмещенная | Износ 0 % |
| 5. | Полы | Бетонные, керамогранит, линолеум | Износ 0 % |
| 6. | Проемы а) Окна б) Двери | а) стеклопакетыб) филенчатые, металлические простые | Износ 0 % |
| 7. | Внутренняя и наружная отделка | Штукатурка, покраска, обои | Износ 0 % |
| 8. | Внутреннее сантехническое электротехническое оборудование | теплоснабжение (центральное) – да | Износ 0 % |
| водопровод (центральное) – да (ХГВС) |
| канализация (центральное) – нет |
| электроснабжение (центральное) – да |
| радио (центральное)  |
| телефон (центральное)  |
| телевидение (центральное)  |
| вентиляция – да  |
| лифты – нет  |
| газоснабжения – да  |
| 9. | Крыльцо | нет | Износ 0% |

И.о. руководителя

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Д. Антонова

 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017г.

М.П.

 *Приложение № 2 к конкурсной документации*

|  |
| --- |
|  «УТВЕРЖДАЮ»  |
| И.о. руководителя «Управа Сайсарского округа» |
| МКУ ГО «город Якутск» |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Д. Антонова |
| "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г. |
|  |
| **ПЕРЕЧЕНЬ**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса |
| **Работы по несущим конструкциям** |
| № | Наименование работ услуги | Тип услуги | Периодич-ность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) в соответствии Постановлением ОА г. Якутска от 29.06.2017 года №169п, от 29.06.2017 года №166п |
|
| В каменных домах с этажностью до 6 этажей включите-льно | В деревянных благоустроенных домах (централизованное холодное и горячее водоснабжениецентрализо-ванная или вывозная канализация) | В деревянных частично благоустроенных домах (централизованное холодное водоснабжение без канализации) | В деревянных неблагоустро-енных домах (при отсутствии централизованного холодного водоснабже-ния и канализации) |
| 1 | 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.  |
| 1.1. | 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; 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;Поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; | 2 раза в неделю | **265 586,94** | **29,49** |  |  |  |
| 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. |
| 1.2. | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | один раз в неделю |
| Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; |
| Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. |
| 1.3. | 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; | Не реже одного раза в год |
| 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. |
| 1.4. |  Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | Перед началом сезонной эксплуатации |
| 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. |
| 1.5. | 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; | Перед началом сезонной эксплуатации |
| 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. | При необходимости |
| 1.6. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: | Проверка кровли на отсутствие протечек; | ежемесячно |
| Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | два раза в год |
| 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; | ежемесячно |
| Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; | два раза в год |
| Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; | два раза в год осенью, весной |
| Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; | два раза в год осенью весной |
| 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; | два раза в год осенью весной |
| Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ. | При необходимости |
| 1.7. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| 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; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| 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; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| 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; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| 1.8. | 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; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ. | При необходимости |
| 1.9. | 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; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| Проверка звукоизоляции и огнезащиты; | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | При необходимости |
| 1.10. | 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. | При необходимости |
| 1.11. |  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); | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | в течение весенне-летне-осеннего периода |
| 1.12. | 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 необходимости |
| При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | При необходимости |  |   |   |   |   |
| **Содержание оборудования** |
|  |
| №  | Наименование работ услуги | Тип услуги | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) в соответствии Постановлением ОА г. Якутска от 29.06.2017 года №169п, от 29.06.2017 года №166п |
| В каменных домах с этажностью до 6 этажей включительно | В деревянных благоустроенных домах (централизованное холодное и горячее водоснабжение, централизованная или вывозная канализация) | В деревянных частично благоустрое-нных домах(централизованное холодное водоснабжение без канализации) | В деревянных неблагоу-строенных домах(при отсутствии централизо-ванного холодного водоснаб-жения и канализации) |
| 2 | Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" данные работы и услуги относятся к техническому обслуживанию |
| 2.1. | 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; | Постоянно | **265 586,94** | **29,49** |  |  |  |
| контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | Постоянно |
| 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; | по мере необходимости |
| проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; | постоянно |
| контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; | постоянно |
| сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; | постоянно |
| контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | постоянно |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ. | При выявлении |
| 2.2. | 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; | май-август каждого года |
| проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | май-август каждого года |
| удаление воздуха из системы отопления; | при запуске системы отопления |
| промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | май-август каждого года |
| 2.3. |  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; | постоянно |
| проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | постоянно |
| 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; | постоянно |
| контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | постоянно |
| 2.4. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: | организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; | постоянно |
| организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; | постоянно |
| при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. | При выявлении |
| **Иное общее имущество** |
|  |
|        | Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц) в соответствии Постановлением ОА г. Якутска от 29.06.2017 года №169п, от 29.06.2017 года №166п |
| № | Наименование работ услуги | Тип услуги | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата (рублей) | В каменных домах с этажностью до 6 этажей включительно | В деревянных благоустро-енных домах (централизованное холодное и горячее водоснабжение, централизованная или вывозная канализация) | В деревянных частично благоустро-енных домах(централизованное холодное водоснабжение без канализации) | В деревянных неблагоу-строенных домах(при отсутствии централизо-ванного холодного водоснабжения и канализации) |
| 3 | Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» данные работы и услуги относятся к техническому обслуживанию |
| 3.1. | 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; | 2 раза в неделю | **265 586,94** | **29,49** |   |  |   |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | 2 раза в неделю |
| очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); | 2 раза в неделю |
| 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. | 2 раза в год |
| 3.2. |  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; | в зимнее время два раза в месяц |
| сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; | в зимнее время три раза в месяц |
| очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | в зимнее время три раза в месяц |
| очистка придомовой территории от наледи и льда; | в зимнее время три раза в месяц |
| очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | четыре раза в месяц |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | четыре раза в месяц |
| 3.3. | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: | подметание и уборка придомовой территории; | четыре раза в месяц |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | четыре раза в месяц |
| уборка и выкашивание газонов; | четыре раза в месяц |
| прочистка ливневой канализации; | еженедельно |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | четыре раза в месяц |
| 3.4. |  Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов: | незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; | Незамедлительно |
| вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; | в соответствии с требованиями САНПИН |
| вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; | в соответствии с требованиями САНПИН |
| организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. | регулярно |
| 3.5. | 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. |   | регулярно |
| 3.6. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. |   | регулярно |

 *Приложение № 3 к конкурсной документации*

|  |
| --- |
|  «УТВЕРЖДАЮ» |
| И.о. руководителя «Управа Сайсарского округа» МКУ ГО «город Якутск» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.Д. Антонова / |

ГРАФИК

производства осмотров многоквартирных жилых домов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Объект конкурса | ФИО, тел. ответственного исполнителя | Дата, время осмотров |
| 1 | ул. Мерзлотная, 22/2 | Гуляев Иван Васильевич;т. 40-24-98 | Понедельник, с 14.00 до 17.00 |

 *Приложение № 4 к конкурсной документации*

ФИРМЕННЫЙ БЛАНК ПРЕДПРИЯТИЯ

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 (заверенные должным образом (имеющие синие печати):

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя): (наименование и реквизиты документов, количество листов)

2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе: (наименование и реквизиты документов, количество листов)

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе: (наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год: (наименование и реквизиты документов, количество листов)

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ |  | ” |  | 201 |  | г. |

М.П.

**Инструкция**

**по заполнению заявки на участие в конкурсе**

1. Заявка на участие в конкурсе (далее – Заявка), представляется в печатном виде. Допускается заполнять Заявку от руки печатными буквами синими, черными или фиолетовыми чернилами.

2. Заявка составляется на русском языке.

3. При заполнении Заявки принимаются общепринятые обозначения и наименования в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов.

4. Документы, входящие в Заявку, должны быть надлежащим образом оформлены, иметь необходимые для их идентификации реквизиты (бланк отправителя, исходящий номер, дата выдачи, должность и подпись подписавшего лица с расшифровкой, печать - в необходимых случаях). При этом документы, на которых установлены специальные формы, должны быть составлены в соответствии с этими формами. Подчистки и исправления не допускаются.

5. Верность копий документов, представляемых в составе Заявки на участие в конкурсе должна быть подтверждена печатью и подписью уполномоченного лица, если иная форма заверения не была установлена нормативными правовыми актами Российской Федерации.

6. Документы в составе Заявки располагаются в порядке, предусмотренном Заявкой.

7.Заявка подписывается руководителем организации или индивидуальным предпринимателем и скрепляется печатью. Использование факсимиле недопустимо.

8. Документы, включенные в Заявку, представляются в виде одного тома. Все страницы должны быть пронумерованы, подписаны участником конкурса и прошиты нитью. На обороте последнего листа делается запись о количестве пронумерованных и прошитых листах, подписывается уполномоченным лицом участника и скрепляется печатью участника.

**Д О Г О В О Р №\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г.Якутск «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Институт мерзлотоведения имени П.И. Мельникова» Сибирского отделения Российской академии наук (список жилого помещения – Приложение № 1 к настоящему договору), далее по тексту «Собственник», в лице Директора Железняк Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом согласно Приложению №1 к настоящему договору (далее – Многоквартирный дом), проведенного в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75. Протокол рассмотрения заявок по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № \_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2017 года хранится в «Управа Сайсарского округа» МКУ ГО «город Якутск» (РС(Я), г. Якутск, ул. Винокурова, 21).

По настоящему Договору Управляющая организация в течение согласованного в пункте 5.1 настоящего Договора срока за плату обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

1.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями (далее - Пользователи помещений), признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

1.3. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.Управляющая организация обязана:**

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и Пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № \_\_ к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

2.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов и иных правовых актов.

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

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № \_\_, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 4 обязательств становится невозможным, либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам 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.

В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки и нарушения за свой счет.

2.1.4. 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).

2.1.5. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные управляющей организации собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищно-строительному кооперативу, жилищному кооперативу 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, при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.6. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении.

2.1.7. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов, а при наличии в Многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет.

2.1.8. Обеспечить оплату всех видов услуг организациям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников и пользователей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.1.10. Рассматривать жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников и Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 3 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

2.1.11. Осуществлять контроль за использованием жилых и нежилых помещений по назначению, за наличием разрешения на выполнение работ по переоборудованию и перепланировке помещения. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия. Указанные проверки должны проводиться Управляющей организацией не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника или Пользователя, то не чаще 1 раза в 3 месяца.

2.1.12. При непредставлении Собственником или Пользователем показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 3 месяцев подряд Управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязана провести проверку и снять показания прибора учета, но не чаще 1 раза в 3 месяца. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или Пользователем производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.1.13. Информировать Собственников, Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома, путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно.

2.1.14. Обеспечивать доступ Собственников и Пользователей помещений к информации о деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом в соответствии со Стандартами раскрытия информации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, путем обязательного опубликования такой информации на официальном сайте в сети Интернет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указывается адрес сайта)

2.1.15. Обеспечить не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставление Собственникам и Пользователям платежных документов на оплату услуг по настоящему Договору через почтовый ящик.

2.1.16. Принимать от Собственников и Пользователей плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

2.1.17. Производить непосредственно при обращении Собственника и (или) Пользователя проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать документы, содержащие правильно начисленные платежи. Указанные действия Управляющая организация вправе осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, о чем уведомить Собственников либо Пользователей помещений путем размещения соответствующей информации в платежных документах либо на досках объявлений, расположенных в подъездах Многоквартирного дома.

2.1.18. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Предоставлять Собственникам и Пользователям по их требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

2.1.19. Принимать от Собственников и Пользователей помещений показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета по телефону, посредством сети Интернет и прочими способами, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания. Проводить проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками и Пользователями сведений об их показаниях.

2.1.20. В случае предоставления услуг (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, снизить размер платы в соответствии с действующим законодательством.

2.1.21. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику или Пользователю помещений коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов, размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника или Пользователя от оплаты такой услуги.

2.1.22. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной коммунальной услуги.

2.1.23. При временном (более 5 полных календарных дней подряд) отсутствии Собственника или Пользователя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществлять перерасчет размера платы за предоставленную коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению. Перерасчет размера платы производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия Собственника или Пользователя. Перерасчет размера платы осуществляется Управляющей организацией в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления Собственника или Пользователя о перерасчете, поданного до начала периода временного отсутствия или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника или Пользователя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

2.1.24. Предоставлять Собственнику или Пользователю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды, а также документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

2.1.25. Участвовать во всех проводимых проверках (в том числе проводимых по инициативе Собственника или Пользователя), в инспекциях общего имущества Многоквартирного дома, в составлении актов о снижении объемов и (или) качества предоставляемых коммунальных услуг, а также в составлении актов о предоставлении услуг (выполнении работ) по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.1.26. Направлять уведомление Собственникам помещений в Многоквартирном доме о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме с указанием перечня работ и их стоимости.

2.1.27. При управлении и эксплуатации многоквартирного дома руководствоваться и строго соблюдать требования действующего законодательства в том числе:

- Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

- Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

- Федеральный закон от 07.12.2011 г. № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

- Федеральный закон Российской Федерации №390-ФЗ «28» декабря 2010 года «О безопасности».

- Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

- Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

- Закон Российской Федерации 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549, от 29.07.2010 г. № 580, от 06.05.2011 г. № 354 (ред. 27.08.2012).

- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (ред. от 26.03.2014 г.) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилого фонда МДК 2-04.2004 утвержденным Госстроем РФ.

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

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».

- Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов».

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»).

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы).

**2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Приостанавливать, ограничивать и (или) прекращать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (Пользователя).

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников и Пользователей задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.3. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего договора, для создания электронных баз данных, а также для обработки персональных данных Собственников и Пользователей помещений в многоквартирном доме, исключительно в целях исполнения Договора и в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

**2.3. Собственники и иные Пользователи помещений обязаны**:

2.3.1. Собственники помещений обязаны в соответствии со статьей 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации заключить настоящий Договор с Управляющей компанией на настоящих условиях.

2.3.2. 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 Собственников и Пользователей, технические, противопожарные и санитарные правила со​держания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.3. В кратчайшие сроки возмещать вред, причиненный имуществу других Собственников и (или) Пользователей, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.4. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также за предоставленные коммунальные услуги.

2.3.5. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды, а также электрической энергии и газа:

- обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

- ежемесячно в период с 23-го по 25-е число снимать показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме действия по снятию показаний индивидуальных приборов учета обязана совершать Управляющая организация;

- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе. Если прибор учета не поверен, либо нарушено его опломбирование, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию:

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

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

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.8. Обеспечить в течение трех рабочих дней с момента получения уведомления или обращения доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее им помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ, осмотров приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимых ремонтных работ – немедленно.

2.3.9. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.10. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации;

- нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

**2.4. Собственники и иные Пользователи имеют право:**

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

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

2.4.3. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.5. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем неустоек (штрафов, пеней) потребителю, а также иную информацию в соответствии с действующим законодательством и положениями настоящего договора о предоставлении коммунальных услуг.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.7. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов.

2.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом знакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации перед собственниками 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;

- получать ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении условий Договора управления за предыдущий календарный год в срок до первого апреля текущего календарного года;

- при обращении получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и (или) выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требовать от ответственных лиц устранения выявленных нарушений и проверку полноты и своевременности их устранения;

- участвовать в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;

- знакомится с содержанием технической документации Многоквартирного дома.

1. **РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1.1. Оплата услуг Управляющей организации в соответствии со статьями 153, 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, производится гражданами являющимся нанимателями, пользователями, собственниками, арендаторами жилых помещений проживающих в многоквартирном доме.

3.1.2. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме для населения городского округа «город Якутск» ежегодно устанавливается Постановлением Главы Окружной администрации «город Якутск», что не является основанием для внесения изменений в договор.

3.1.3. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у нанимателей, пользователей, собственников, арендаторов жилых помещений с момента начала срока действия настоящего Договора (с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ года).

3.1.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для Собственников и нанимателей жилых помещений - счета-квитанции;

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

3.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, собственник вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитан в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материалов стен, других параметров, от объема и количества обязательных работ и услуг, а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (ред. от 26.03.2014 г.) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов управляющей организации или действия (бездействие) управляющей организации, включая отсутствие у управляющей организации необходимых денежных средств.

4.3. Собственники и Пользователи помещений вправе потребовать от управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

4.4. Управляющая организация отвечает перед Собственниками и Пользователями помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.5. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и (или) Пользователем помещений в многоквартирном доме, и представителем Управляющей организации, либо вступившим в законную силу судебным решением.

В случае неявки представителя Управляющей организации на комиссионное обследование или отказа представителя Управляющей организации подписать акт, Собственник (представитель Собственника) вправе привлечь других Собственников (Пользователей) Многоквартирного дома для его составления.

4.6. Собственники и Пользователи помещений в многоквартирном доме отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

**4.7. Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией.**

4.7.1. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками и Пользователями помещений в Многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из Договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу Собственников и (или) нанимателей обеспечиваются предоставлением в их пользу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указывается способ обеспечения исполнения обязательств)

Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в месяц.

4 .7.2. Собственники и(или) Пользователи помещений в Многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или частично, Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим Договором размера не более чем в 30-дневный срок.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

5.2. Договор продлевается не более чем на три месяца, в следующих случаях:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные [статьей 164](https://docviewer.yandex.ru/r.xml?sk=1b9b7ae15bc82e7fe087d2e3d9fa42d4&url=consultantplus%3A%2F%2Foffline%2Fref%3D45A931F86F73B83703FC6AB471A0E47B959932B5530B3EA1B5370A7700587514480CB86A9107221250b7E%22+%5Co+%22%5C%22%D0%96%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81+%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9+%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%5C%22+%D0%BE%D1%82+29.12.2004+N+188-%D0%A4%D0%97+%28%D1%80%D0%B5%D0%B4.+%D0%BE%D1%82+21.07.2014%29%7B%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%9F%D0%BB%D1%8E%D1%81%7D) Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

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

-при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении 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.

5.4. Собственники вправе отказаться от исполнения настоящего договора в порядке и по основаниям, предусмотренным статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.5. По требованию Собственников договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

**6. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника, либо 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 собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

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

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема руководителями и специалистами Управляющей организации.

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

6.2. Собственники и Пользователи помещений вправе в течение 3-х месяцев по истечении каждого года с начала действия Договора и за 15 дней до окончания срока действия Договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации перед Собственниками 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.

6.3. Письменные претензии Собственников и (или) Пользователей о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

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

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. **ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ:**

7.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Акт о состоянии общего имущества собственников помещений (Приложение № 1);

- Список жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (Приложение № 2);

- Перечень коммунальных услуг (с учетом содержания общего имущества многоквартирного дома), предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (Приложение № \_);

- Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № \_\_).

|  |
| --- |
| **8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:** |
| «Собственник» | «Управляющая организация» |

|  |  |
| --- | --- |
| Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Институт мерзлотоведения им. П.И. Мельникова» СО РАН |  |
| Тел./факс:  | Тел./факс:  |
| ОГРН 1021401046336ИНН КПП | ОГРН ИНН КПП |
| Банк: | Банк: |
| Р/с: | Р/с: |
| Л/с: | Л/с: |
| БИК:  | БИК:  |

 Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.Н. Железняк / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П. М.П.

Приложение № 1

к договору № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Список жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах

|  |  |
| --- | --- |
|  | Федеральное ведомственное жилое помещение |
| № п/п | Территория | Улица | Дом | Корпус |
| 1.​ | г. Якутск | Мерзлотная | 22 | 2 |

СОСТАВ

общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома: РС(Я), г. Якутск, ул. Мерзлотная, 22/2

|  |  |
| --- | --- |
| «Собственник» | «Управляющая организация» |

|  |  |
| --- | --- |
| Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Институт мерзлотоведения им. П.И. Мельникова» СО РАН |  |
| Тел./факс:  | Тел./факс:  |
| ОГРН 1021401046336ИНН КПП | ОГРН ИНН КПП |
| Банк: | Банк: |
| Р/с: | Р/с: |
| Л/с: | Л/с: |
| БИК:  | БИК:  |

 Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.Н. Железняк / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П. М.П.

 *Приложение № 2*

 *к договору № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.*

**Перечень**

**работ и коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(с учетом содержания общего имущества многоквартирного дома)

|  |  |
| --- | --- |
| «Собственник» | «Управляющая организация» |

|  |  |
| --- | --- |
| Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Институт мерзлотоведения им. П.И. Мельникова» СО РАН |  |
| Тел./факс:  | Тел./факс:  |
| ОГРН 1021401046336ИНН КПП | ОГРН ИНН КПП |
| Банк: | Банк: |
| Р/с: | Р/с: |
| Л/с: | Л/с: |
| БИК:  | БИК:  |

 Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.Н. Железняк / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П. М.П.